

الوسيط
في شرح القانونين المبرزين

(٦)

الإيجاز
والعكارية

المجلد الثاني

تأليف

عبدلرزاق أحمد السنهوري

الوسيط في شرح القانون الملحق

(٦)

العقود الواردة على الانتفاع بالشئ

الإيجار والعارية

المجلد الثاني

تأليف

عبد الزاق أحمد السنهوري

دكتور في العلوم القانونية ودكتور في العلوم السياسية والاقتصادية
ودبلوميه من معهد القانون الدولي بجامعة باريس

١٩٦٣

الناشر

دار النهضة العربية

٣٢ شارع عبدالخالق شروت - القاهرة

الباب الثاني

بعض أنواع الإيجار

الفصل الأول

إيجار الأماكن (*)

تمهيد

§ ١ - التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن

٥٦٦ - عجائز تاريخية في التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن :
عند المشرع المصري ، كسائر المشرعين في بلاد العالم ، إلى مواجهة أزمة أماكن
السكنى وغيرها من الأماكن ، بتشريعات استثنائية مؤقتة ، خرج فيها على
القواعد العامة في عقد الإيجار ، وهي القواعد التي أوردناها فيما تقدم . ودعا إلى
ذلك حربان عالميتان لم يشهد تاريخ الإنسانية لهما نظيراً ، تعاقبتا حرباً بعد الأخرى .

(*) ملاحظة : رجعنا في أحكام القضاء المتعلقة بإيجار الأماكن إلى ما نشر منها في المجموعات
المعروفة ، كمجلة المحاماة والمجموعة الرسمية ومجلة القضاء المختلط . ولكن لما كان كثير من الأحكام
لم ينشر في هذه المجموعات ، فقد رجعنا في هذه الأحكام إلى مؤلفات تخصصت في هذا الموضوع ،
وعلى رأسها كتاب الأستاذ سليمان مرقس في شرح قانون إيجار الأماكن الطبعة الثالثة ، وكتاب
قضاء الإيجارات للأستاذ عصام الدين حواش ، وكتاب المرجع في قانون إيجار الأماكن للأستاذ
كامل محمد بدوي . ثم رجعنا في الأحكام التي صدرت بعد ظهور هذه المؤلفات إلى دفاتر قبه
ملخصات الأحكام (دفاتر الكويبا) بفضل المعاونة التي تكرمت بها محكمة مصر الكلية ، وقام
مشكوراً بتلخيص هذه الأحكام الأستاذ عبد الباسط جمبى .

ولم يفصل الأولى عن الثانية أكثر من عشرين عاماً . فركدت حركة البناء طوال ما يقرب من نصف قرن ، باستثناء فترات من النشاط متقطعة . فمنذ بدأت الحرب الأولى في سنة ١٩١٤ ، نصبت المواد الأولية للبناء ، وزاد عدد سكان المدن المصرية ، الزيادة الطبيعية وفوقها من نزح من القرى إلى المدن بسبب نشاط الصناعة ، فشحت المساكن وارتفعت أجورها ارتفاعاً فاحشاً .

وقد تدخل المشرع المصري أول ما تدخل في أعقاب الحرب العالمية الأولى ، فأصدر قانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠ قيد به أجور المساكن ، ثم أصدر قانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ قيد به أجور الأماكن كلها ، ثم أصدر قوانين متعاقبة يمد بها العمل بهذا القانون الأخير — قانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٢٢ . فقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٢٣ ، فقانون رقم ٢ لسنة ١٩٢٤ — إلى أن انتهى العمل به في أول يولييه سنة ١٩٢٥ . وقد نظم الرجوع إلى أحكام القانون العام مرسوم بقانون صدر في ١٣ يولييه سنة ١٩٢٥ (١) .

(١) جاء في كتاب الإيجار للمؤلف بيان لهذه التشريعات على الوجه الآتي :

« أما في مصر فقد صدر أولاً قانون نمره ١١ سنة ١٩٢٠ لتقييد أجور المساكن . وقد جاء في ديباجة هذا القانون ما يأتي : (بما أن الحرب قد جعلت تشييد المساكن في البلاد المصرية في حيز المتعذر منذ سنوات كثيرة ، نظراً لارتفاع أثمان المواد ولصعوبة الحصول عليها ، وبما أنه كان من نتائج الاحتكار الفعلي الذي نشأ عن هذه الحالة أن ارتفعت أجور المساكن في بعض الأحوال ارتفاعاً فاحشاً ، وبما أن المصلحة العامة تقضي بالتعجيل في تقييد هذا الارتفاع تقييداً مؤقتاً إلى أن تتيسر العودة إلى حرية التعامل على قاعدة العرض والطلب) . ثم صدر بعد ذلك قانون نمره ٤ لسنة ١٩٢١ لتقييد الأجر بالنسبة للمساكن ولغيرها من الأمكنة ، وجاء في ديباجة هذا القانون ما يأتي : (بعد الاطلاع على القانون نمره ١١ سنة ١٩٢٠ الخاص بتقييد أجر المساكن ، وبما أن المصلحة العامة تقضي بالتعجيل في اتخاذ تحوطات بالنسبة للأمكنة المستعملة لأي غرض آخر غير السكنى كالتحوطات التي نص عليها في القانون المذكور آنفاً بالنسبة للمساكن ، وبما أنه من المفيد في الوقت نفسه إدخال تعديلات متنوعة على القانون نمره ١١ سنة ١٩٢٠) . وقد جعل هذا القانون يسرى على الأجانب بفضل إعلان القائد العام بحيوش جلالة ملك الإنجليز بمصر القاضي أن يكون لأحكام القانون نمره ٤ سنة ١٩٢١ فيما يختص بجميع سكان القطر المصري ، مهما كانت جنسيتهم ، نفس القوة والنتائج التي للإعلانات الصادرة بمقتضى الأحكام العسكرية . وجاء في المادة الأولى من القانون المذكور أنه اعتباراً من ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ لا تزيد أجر المساكن غير المفروشة عن الأجر المعينة في عقود الإيجار السارية في أول أغسطس سنة ١٩١٤ مضافاً إليها ٥٠ ٪ . وجاء في المادة الثالثة أنه في جميع الأحوال التي تكون قد دفعت فيها من تاريخ ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ أجره بقيمة تتجاوز الحد الأقصى المسموح به ، يكون للمستأجر الحق في أن يقاضى المؤجر لمطالبته برد الزيادة أو خصمها من أية أجرة استحققت أو تستحق عليه ، =

وكف المشرع المصرى عن التدخل إلى أن نشبت الحرب العالمية الثانية ، وأعلنت الأحكام العرفية . فصدر أمر عسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، ثم استبدل به الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ . وأدخلت على هذا الأمر تعديلات عدة ، إلى أن استبدل به الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، وعدل هذا الأمر الأخير بالأمر رقم ٦٠٤ لسنة ١٩٤٥ . وتهدف هذه الأوامر العسكرية المتعاقبة إلى أمرين : (١) منع زيادة أجور الأماكن إلا في حدود ضيقة عينتها هذه الأوامر ، (٢) امتداد عقود الإيجار بعد انقضاء مدتها ، بحكم القانون ، فلا يستطيع المؤجر أن يطلب إخلاء العين ، بل يبقى المستأجر بنفس الأجرة والشروط متى أراد ذلك . وعندما ألغيت الأحكام العرفية ، استمر العمل بالأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ (المعدل بالأمر العسكري رقم ٦٠٤ لسنة ١٩٤٥) ، لمدة سنة تنتهى في ٥ أكتوبر سنة ١٩٤٦ ، وذلك بموجب الرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ . وعرض هذا المرسوم بقانون على البرلمان لإقراره ، فأبدت عليه بعض الملاحظات عند عرضه على بلحتى العدل والداخلية بمجلس الشيوخ . ورأت الحكومة ، وقد أوشكت مدة نفاذه على الانتهاء ، أن تعيد النظر في أحكامه مستهدية بالملاحظات التى أبدت وبتقارير المحاكم وبالشكاوى التى تقدمت من الملاك والمستأجرين ، وانتهت إلى إصدار المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ في ٢ أكتوبر سنة ١٩٤٦ ، أى قبل ٥ أكتوبر سنة ١٩٤٦ ميعاد انتهاء العمل بالمرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ .

وعرض المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على البرلمان لإقراره ، فالت اللجنة التشريعية لمجلس النواب إلى تقرير عدم دستوريته . ولكنها لم تصدر قراراً

« حتى لو كان قد دفع باختياره . وجاء في المادة الخامسة والثلاثين أنه لا يسرى مفعول هذا القانون إلا لغاية ٣٠ يونيو سنة ١٩٢٢ » .

« هذا وقد جدد العمل بهذا القانون من سنة إلى سنة ، بقوانين نمره ٢٦ سنة ١٩٢٢ ونمره ١٦ سنة ١٩٢٣ ونمره ٢ سنة ١٩٢٤ ، ولم يجدد بعد ذلك . فانتهى العمل به في أول يولييه سنة ١٩٢٥ . وصدر قانون في ١٣ يولييه سنة ١٩٢٥ يعطى للمحكمة الحق في إعطاء مهلة للمستأجر ، إذا طلب المؤجر الإخلاء ، بعد أن انتهى العمل بقانون نمره ٤ سنة ١٩٢١ . وقد جاء في المادة الرابعة من قانون ١٣ يولييه سنة ١٩٢٥ أن العمل يستمر بهذا القانون الأخير حتى ٣٠ يولييه سنة ١٩٢٦ » .

(الإيجار للمؤلف فقرة ١٣٨ ص ١٨١ - ص ١٨٣) .

بذلك خشية أن يسقط المرسوم بقانون فترجع العلاقة ما بين الملاك والمستأجرين خاضعة لأحكام القانون العام ، فيضار المستأجرون من جراء ذلك . فقدم أحد النواب اقتراحاً بقانون يقترب كثيراً في أحكامه من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، وأقره البرلمان بعد تعديلات يسيرة ، وصدر به ، في ١٤ يولييه سنة ١٩٤٧ ، القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهو المعروف بقانون إيجار الأماكن . ولم تحدد مدة لنفاذ هذا القانون ، بل ترك الأمر للحكومة تتقدم بمشروع قانون لابطال العمل به حين ترجع الأمور إلى حالتها العادية . ونص القانون في المادة ١٧ منه على أن « يبقى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ نافذاً حتى صدور هذا القانون (قانون إيجار الأماكن) والعمل به » . فاتصلت بذلك حلقات التشريع حلقة بعد حلقة ، حتى انتهت إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وهو القانون الذي لا يزال معمولاً به إلى اليوم في إيجار الأماكن دستورياً ينظم العلاقات ما بين المؤجرين والمستأجرين .

٥٦٧- العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد صدور التقنين

المدنى الجديد : ولما أصبح التقنين المدنى الجديد نافذاً في ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، ذهب رأى إلى أن هذا التقنين قد نسخ قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ نظم عقد الإيجار تنظيمًا جديدًا شاملاً ، فألغى بذلك أحكام عقد الإيجار التي قررها التقنين المدنى القديم وما تبع هذه الأحكام من استثناءات تضمنها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وذلك طبقاً للمادة الثانية من التقنين الجديد وهي تنص على أنه « لا يجوز إلغاء نص تشريعى إلا بتشريع لاحق ... ينظم من جديد الموضوع الذى سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع (القديم) » (١) . ولكن الأعمال التحضيرية للتقنين المدنى الجديد صريحة في أن المشرع قصد ، في الوقت الذى تلغى فيه أحكام التقنين المدنى القديم ، استبقاء القوانين الخاصة التى جاءت بأحكام مكملة أو أحكام استثنائية ، فهذه القوانين الخاصة لا تعتبر جزءاً

(١) . وقد اقتصر أصحاب هذا الرأى على نشره في الصحف (انظر محمد عبد العزيز يوسف فهمى في عدد الأهرام الصادر في ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٤٩ - محمود زكى سالم في عددى الأهرام الصادرين في ٢٣ و ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩) .

من التقنين المدني القديم ولا تابعة له حتى تسقط بسقوطه . فقد كان مشروع المادة الأولى من قانون إصدار التقنين المدني الجديد تنص على ما يأتي : « يلغى القانون المدني المعمول به أمام المحاكم الوطنية والقانون المدني المعمول به أمام المحاكم المختلطة ، ويستعاض عنهما بالقانون المدني المرافق لهذا القانون . وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدني المرافق لهذا القانون » . فاقترح في لجنة مجلس الشيوخ أن تضاف العبارة الآتية : « يستمر العمل بالقوانين الخاصة المعمول بها الآن والتي وضعت معدلة أو مكملة لبعض أحكام هذين القانونين » . وقيل في توجيه هذا الاقتراح « إن الفقرة الثانية من هذه المادة - ونصها : وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدني المرافق لهذا القانون - تتنافى مع القوانين الخاصة المكملة لأحكام القانون المدني كقانون تجزئة الضمان رقم ١٣ لسنة ١٩٤٢ وقانون تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين » . وقال صاحب الاقتراح إنه إذا لم يؤخذ باقتراحه ، فيجب حذف الفقرة الثانية من هذه المادة . وقد قررت اللجنة فعلا حذف الفقرة الثانية ، حتى تظل القوانين الخاصة قائمة ومعمولا بها (١) ، ووافق البرلمان على هذا التعديل ، وصدر قانون الإصدار محذوفا منه هذه الفقرة .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ١ ص ١٦٨ - ص ١٧٠ - وجاء في تقرير لجنة مجلس الشيوخ : « رأى حذف الفقرة الثانية من المادة الأولى ونصها : وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدني المرافق لهذا القانون - وقد أقرت اللجنة هذا الاقتراح ، لأن ثمة تشريعات خاصة بالقوانين المقررة لاستثناءات من قواعد القانون المدني ، ومن أمثلتها قانون تجزئة الضمان وهو القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٤٢ بمنح تيسير للوفاء بالديون العقارية المفترضة ، وقانون تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين . وقد خيف أن يكون في عموم عبارة الفقرة التي تقرر حذفها مدخل للشك في بقاء مثل هذه التشريعات . وعلى ذلك تبقى الفقرة الأولى من هذه المادة مطلقة النص في إحلال نصوص المشروع محل نصوص القانون المدني القائم في خارج حدود النطاق الذي قصد من وراء حذف الفقرة المتقدم ذكرها إلى إبقائه بمعزل عن متناول الإلغاء » (مجموعة الأعمال التحضيرية ١ ص ١٧٠) .

وكان قد اقترح قبل ذلك ، في الجلسة الثالثة والستين من جلسات لجنة مجلس الشيوخ ، حذف الفقرة الثانية من المادة الأولى من مشروع قانون الإصدار المشار إليها فيما تقدم ، لأن المراد أن يحل التقنين الجديد محل التقنين القديم على أن يبقى مكملا بالقوانين الخاصة . فوافقت اللجنة على حذف هذه الفقرة ، « على أن يكون معلوماً أن المقصود بهذا الحذف هو الإبقاء على التشريعات الخاصة التي صدرت استثناء من القانون المدني منشئة أوضاعاً دائمة أو موقوتة ، حتى لا ينصرف النص في عمومته إلى إلغاء هذه الأوضاع ، الأمر الذي لا يدخل في قصد المشرع » (مجموعة الأعمال التحضيرية ١ ص ١٦٨ - ص ١٦٩) .

فالثابت إذن من كل ما تقدم أن المشرع لم يقصد بإصدار التقنين المدني الجديد إلغاء قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين . ومن أجل ذلك حذفت الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون الإصدار ، التي كانت تثير الشك في أن المشرع قصد هذا الإلغاء . فأصبح من المحقق أن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قانون قائم بعد صدور التقنين المدني الجديد^(١) ، ولا يزال كما قدمنا معمولاً به حتى اليوم .

٥٦٨ — التشريعات المعدلة لأنظمة قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١

لسنة ١٩٤٧ : وقد صدرت بعد ذلك تشريعات عدلت من أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وأدمج أكثرها في هذا القانون : نذكرها بترتيب صدورها فيما يلي :

١ — قانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩ ، بشأن الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها للدور التعليم الحر أو الحكومية ، لاستثناءها من الإخلاء بسبب الهدم وإعادة البناء .
٢ — قانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ بشأن العقوبة الجنائية التي توقع على المؤجر لخالفه بعض أحكام القانون .

٣ — قانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بشأن تخفيض أجور الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ بنسبة ١٥ ٪ .

٤ — قانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ بشأن المستأجر للوقف إذا تنازل عن الإيجار أو أجر من الباطن .

(١) انظر في هذا المعنى محكمة مصر الكلية ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣٠ ص ٧٩١ — وقد جاء في هذا الحكم ، « إن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ليس قانوناً ملحقاً بالقانون المدني الذي ألغى ولا معدلاً لنصوصه ومواده ، حتى يقال إنه قد ألغى بإلغاء القانون المدني الذي يتبعه وجوداً وعدماً . إنما هو قانون خاص نص على حالات خاصة حدد لها أحكاماً خاصة — اقتضتها حالة الحرب وشدة أزمة المساكن — استثناء من نصوص القانون المدني التي بقيت على حالها ولم تلغ نهائياً ، بل ظلت قائمة تحكم العلاقات بين المستأجرين والملاك فيما عدا مانص عليه القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ » . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٤٢ سنة ١٩٥٣ — وانظر سليمان مرقس في قانون إيجار الأماكن الطبعة الثالثة سنة ١٩٥٩ فقرة ٤ — محمد كامل مرسي فقرة ٣٤٧ .

قانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ بشأن استثناء المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى هذه المرافق وعمالها .

٦ - قانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ بشأن وجوب موافقة اللجنة المشار إليها فى قانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ لامكان إخلاء المكان بسبب هدمه وإعادة بنائه .
٧ - قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ بشأن تخفيض أجور المساكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ٢٠٪ .

٨ - قانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بشأن تخفيض أجور الأماكن التى أنشئت منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ بنسبة ٢٠٪ .

٩ - قانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بشأن الاعفاء من الضريبة على بعض العقارات المبنية وتخفيض أجور هذه العقارات بمقدار هذا الاعفاء .

١٠ - قانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد أجور الأماكن التى أنشئت منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ بنسبة مئوية من قيمة الأرض والمبنى .

٥٦٩ - طبيعة أحكام هذه التشريعات الاستثنائية : وأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتشريعات المعدلة له هى كلها أحكام مؤقتة ، المفروض أنها تلغى بمجرد زوال أسباب صدورها . ولكن أزمة المساكن والمباني لاتزال قائمة ، ويقدر أن تبقى لمدة طويلة بحيث لا يتوقع إلغاء هذه التشريعات الاستثنائية فى وقت قريب . ومن ثم وجب بحثها باعتبارها جزءاً ملحماً بالأحكام الدائمة لعقد الايجار ، إذ أنها من الناحية العملية أحكام كثيرة التطبيق وقد طغت على كثير من هذه الأحكام الدائمة . ولما كانت هذه التشريعات المؤقتة هى تشريعات استثنائية وردت على خلاف الأحكام العامة المقررة فى عقد الايجار والتى أوردناها فيما تقدم ، فإنه من الواجب عدم التوسع فى تفسيرها شأنها فى ذلك شأن كل تشريع استثنائي (١) .

على أن هذه التشريعات ، وإن كانت تشريعات استثنائية مؤقتة ، تعتبر من

(١) نقض مدنى ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٣٠ ص ١٥٨ - استئناف مصر ٤ أبريل سنة ١٩٤٨ التشريع والقضاء ١ رقم ٢١٣ ص ٢٩٧ - الإسكندرية الكلية مستمجل ٢ مايو سنة ١٩٤٣ المحاماة ٢٣ رقم ٢٤١ ص ٥٨٣ - ١٦ أكتوبر سنة ١٩٤٤ المحاماة ٢٦ رقم ١٠٢ ص ٢٧٨ - بها الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٢٣ رقم ٥٦٦ ص ١٣١٤ .

النظام العام^(١)، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها . وقد نصت المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن ، فيما يتعلق بالأحكام التي تعين الحد الأقصى للأجرة ، على أن « يقع باطلا كل شرط يخالف للأحكام المتقدمة ، ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار » . ولا يجوز الاتفاق على نزول المستأجر عن حقه في امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية^(٢) . وتسرى هذه التشريعات الاستثنائية بأثر فوري أو مباشر ، من تاريخ العمل بها ، على جميع الآثار التي تترتب على عقد الإيجار ولو كان هذا العقد مبرماً قبل العمل بهذه التشريعات . ذلك أن الأصل أن يكون للقانون الجديد أثر مباشر تخضع لسلطانه الآثار المستقبلية للمراكز القانونية الماضية ، إلا في العقود فتخضع للقانون القديم الذي أبرمت في ظله ، ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام فيسترد سلطانه المباشر على الآثار التي تترتب على هذه العقود^(٣) . ولما كانت التشريعات الاستثنائية التي نحن بصددتها تعتبر من النظام العام كما قدمنا ، فإنها تسرى بأثر مباشر من تاريخ العمل بها على جميع الآثار التي تترتب على عقود الإيجار ولو كانت هذه العقود مبرمة قبل العمل بهذه التشريعات^(٤) . مثل ذلك المادتان الثانية والثالثة من قانون إيجار الأماكن ، وهما يقضيان بامتداد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، ولا يجوزان الإخلاء إلا لأسباب معينة مذكورة على سبيل الحصر . فتسرى

(١) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحامة ٣١ رقم ١٨٤ ص ٦١٢ - الإسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ .

(٢) مصر الكلية مستعجل ٢٣ يناير سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٥٥٤ سنة ١٩٥٦ .

(٣) انظر في هذا المعنى حسن كيرة في أصول القانون فقرة ٢٠٦ .

(٤) وذلك فيما عرضت له هذه التشريعات من أحكام ، وتكاد تنحصر في تحديد الأجرة وامتداد الإيجار ، أما فيما عدا ذلك فتسرى أحكام القانون العام . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا لم يكن النزاع متعلقاً بتحديد الأجرة أو بامتداد الإيجار ، ولكنه يتعلق بتقديم المياه الساخنة والتدفئة المركزية ، فإن النزاع يخرج من نطاق التشريع الاستثنائي ، وتسرى عليه أحكام التقنين المدني (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٦٢) . وانظر محمد لبيب شنب فقرة ٨ ص ٦ .

أحكام هاتين المادتين على كل عقود الأيجار القائمة وقت العمل بقانون إيجار الأماكن ولو كانت هذه العقود قد أبرمت قبل العمل به^(١).

§ ٢ - نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الخاصة

بإيجار الأماكن

٥٧٠ - ما يخرج من هذا النطاق وما يدخل فيه: نبدأ بتحديد نطاق

تطبيق التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن ، فهي تشريعات استثنائية لها نطاق محدود .

وأول ما يسترعى النظر أن المشرع اختار في تحديد هذا النطاق لفظ « الأماكن » . والمكان ، إذا أطلق ، كان مقابلاً للزمان . وإذا أسبغ عليه قدر من التخصيص في لغة القانون ، أمكن أن يقال إنه كل مستقر ثابت ، فيكاد أن يكون مرادفاً للعقار (انظر م ٨٢ مدني) .

فإذا اتخذنا نقطة ابتداء أن يكون المكان هو العقار ، وجب إذن أن نستبعد من نطاق تطبيق هذه التشريعات الاستثنائية المنقول . ووجب أن نستبعد بعد ذلك العقارات التي هي ملك عام ، فقد قدمنا أن ما يقع من انتفاع الأفراد ببعض الأماكن العامة ، كالأماكن في الأسواق العامة وفي الموانئ والحمامات والكابينات وعلى شواطئ البحار والأنهار وما إلى ذلك ، لا يكون بموجب عقد إيجار مدني ، بل بموجب عقد إداري تجرى عليه أحكام القانون الإداري ، ويكون مقابل الانتفاع ليس أجره بل رسوماً تدفع في مقابل رخصة يحصل عليها المنتفع فلا تخضع

(١) استئناف مصر ٦ مايو سنة ١٩٤٩ المحامة ٣٢ ص ٥٨١ مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحامة ٣١ رقم ١٨٤ ص ٦١٢ - استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٩٧ - ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٤ - الإسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ .

وإذا كان القانون الجديد يرتب نتيجة على حدوث واقعة معينة ، فإنه لا يسرى على عقد إيجار أبرم قبل صدوره إلا إذا كانت الواقعة المعنية قد حدثت بعد صدوره . وقد قضت محكمة مصر الكلية في هذا المعنى بأن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، الذي جعل التأجير من الباطن سبباً من أسباب الإخلاء كما جعله سبباً لزيادة الأجرة بمقدار ٧٠٪ إذا أوجر المكان من الباطن مفروشا ، لا يخول المؤجر هذا الحق أو ذلك إذا كان التأجير من الباطن قد سمح به قبل صدور هذا المرسوم بقانون (مصر الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٥٢١ سنة ١٩٥١) .

للحد الأقصى الذى فرضه قانون إيجار الأماكن ، ولا يجوز للمنتفع أن يتمسك بأحكام هذا القانون من امتداد العقد بعد انقضاء مدته بل يجوز للجهة الإدارية المرخصة إخراجه فى أى وقت ولو قبل انقضاء مدة الترخيص الأصلية متى اقتضت المصلحة العامة ذلك^(١) . ثم نستبعد بعد ذلك من العقار الأراضى الفضاء بنص القانون ذاته (المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن) ، ويستوى أن تكون الأرض الفضاء أرضاً زراعية أو أرضاً غير زراعية^(٢) . ثم إن نصوص قانون إيجار الأماكن تستبعد بعد ذلك الأماكن الموجودة فى مدن أو جهات أو أحياء غير مبينة فى الجدول المرافق لهذا القانون ، وهذا فيما عدا بعض استثناءات سيأتى ذكرها . وأخيراً تستبعد نصوص القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٥ المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى هذه المرافق وعملها .

فيبقى بعد ذلك ، ليدخل فى تطبيق التشريعات الاستثنائية^(٣) ، الأماكن المؤجرة الموجودة فى المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن ، وكذلك الأماكن الموجودة فى مناطق غير مبينة بالجدول ما دامت مؤجره لشخص معنوى عام (م ١٤ من قانون إيجار الأماكن) . ويدخل أخيراً أماكن غير مؤجرة ، ولو كانت موجودة فى مناطق غير مبينة بالجدول ، إذا كان قد صدر فى شأنها قرارات استيلاء (م ٧ من قانون إيجار الأماكن) ، أو كانت ملكيتها قد نزلت إذا كان المالك المنزوع ملكيته شاغلاً لها (م ٨ من قانون إيجار الأماكن) .

ونفصل الآن ما أجملناه .

(١) انظر آنفاً فقرة ١٠٦ .

(٢) ويتبادر إلى الذهن ، بعد استبعاد الأراضى الزراعية والأراضى الفضاء ، أن ما يبقى من العقار بعد ذلك هو المباني ، وأن المشرع كان يستطيع أن يستعمل هذا اللفظ بدلا من لفظ « الأماكن » إذ هو أكثر وضوحاً . ولكن سنرى أن لفظ « الأماكن » أوسع من لفظ « المباني » ، وأن المشرع قد قصد إلى هذا التوسع . ويقابل لفظ « الأماكن » بالعربية لفظ « Locaux » بالفرنسية ، واللفظ الأول ليس إلا ترجمة للفظ الثانى .

(٣) ولا يشترط للدخول فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية أن تسرى كل أحكام هذه التشريعات على المكان ، فيكون أن تسرى بعض هذه الأحكام على مكان ليكون داخل فى نطاق تطبيق هذه التشريعات . وسنرى أن بعض الأماكن ، كالأماكن المستولى عليها والأماكن التى يفرشها المالك فيؤجرها مفروشة ، تسرى عليها التشريعات الاستثنائية فى الأحكام التى قررتها فيما عدا ما يتعلق منها بتحديد الأجرة .

(أ) ما يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية

٥٧١ - ما سبق استبعاده ليخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية :

قدمنا أنه يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية : (١) المنقول (١).

(١) ومع ذلك يستثنى من المنقول العوامات والذهبيات إذ هي أماكن كثيرة ما تستعمل للسكنى (انظر ما يلي فقرة ٥٧٥) .

وقد قدمنا أن إيجار المتاجر والمصانع (fonds de commerce) باعتبارها مجموعاً من المال (universalité) يعتبر إيجار منقول (انظر آنفاً فقرة ١١٠ في الهامش) . وعلى ذلك يخرج هذا الإيجار من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، فلا تخضع الأجرة فيه للحد الأقصى المفروض بموجب هذه التشريعات ، ولا يمتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، ولا تسرى عليه الأحكام الاستثنائية الخاصة بإجراءات التقاضي . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم قد كيف الدعوى بأنها نزاع على بيع محل تجارى (جدك) ، وأجاز على هذا الاعتبار استئناف الحكم الصادر فيها استناداً إلى قواعد المرافعات العامة ولم يطبق المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الخاص بإيجار الأماكن ، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون (نقض مدني ١٢ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٣ ص ١٨٤) . وقضى أيضاً بأنه إذا أوجرت مدبغة جلود بها عدد وآلات ميكانيكية ، وكان المؤجر مسئولاً عن إدارتها بالكهرباء وعن العوايد ورسوم الرخصة ، فإن الغرض الأول من الإجارة هنا ليس هو المكان المبنى في حد ذاته ، بل المنشأة بما لها من سمعة تجارية وما اشتملت عليه من أدوات وماكينات التي بدونها لا يكون للمكان المبنى أية قيمة في نظر المستأجر ، ومن ثم لا يسرى قانون إيجار الأماكن على النزاع المطروح (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ١١٤٠ سنة ١٩٦١) .

فإيجار وابور خليج أو وابور طحين لا يعتبر إيجاراً للمكان الموجود فيه الوابور وإيجاراً لآلات الوابور ، بحيث يكون كل منهما منفصلاً عن الآخر فتسرى التشريعات الاستثنائية على الإيجار الأول الخاص بالمكان الموجود فيه الوابور ، بل هو إيجار المتجر وليس إيجار المكان إلا أحد عناصره . ويفنى هذا العنصر مع العناصر الأخرى - الآلات والاسم التجارى والملاء والصقع التجارى وغير ذلك من العناصر - في هذا المجموع الذى هو محل عقد الإيجار ، ومن ثم لا يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، إذ هو إيجار لا يقع على مكان بل على مجموع من المال ، ولا يقع على عقار بل على منقول . وقد قضى بأنه وإن كان القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ القاضى بتقييد أجور الأمكنة المؤجرة للسكنى يطبق على الأمكنة المؤجرة لاستعمال آخر غير السكنى ، إلا أنه لا يجوز مع ذلك تطبيقه على إجارة وابور لحلج القطن ، إذ أن الغرض الأصلى من الإجارة في هذه الحالة هو آلة الحلج نفسها لا المكان الموضوع فيه (طنطا الجزئية ٢٨ مارس سنة ١٩٢٢ المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ١١٦ ص ١٧١) ، ولا على مصنع للحلوى لأن الغرض الرئيسى هو استغلال رخصة صرف السكر (كفر الشيخ الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٣ المجموعة الرسمية ٥٥ رقم ١٠٨ ص ٢٧٨) . وقضى أيضاً بأن المقصود بلفظ الأمكنة (locaux) الوارد بنص المادة ١٤ من الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ هو الأماكن المبنية دون غيرها ، فالمنازعة

(٢) العقار الذى هو ملك عام . (٣) الأراضى الزراعية . (٤) الأراضى القضاء (غير الزراعية) . (٥) الأماكن الموجودة فى مناطق غير مبينة فى الجداول المرافق لقانون إيجار الأماكن فيما عدا بعض الاستثناءات . (٦) المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت الحكومية : (٧) الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار فيما عدا الأماكن المستولى عليها والأماكن المزروع ملكيتها .

أما المنقول والعقار الذى هو ملك عام والأراضى الزراعية فأمرها واضح ، فلا تستوقفنا . وأما الأماكن الموجودة فى مناطق غير مبينة بالجدول فسيوضح أمرها . عند الكلام فى الأماكن الموجودة فى مناطق مبينة بالجدول ، وهى الأماكن التى تدخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية .

= التى تقوم بين مستأجر واهور طحين وبين المؤجر له حول قانونية الإيجار المتعاقد عليه بالاستناد إلى نص المادة ٣ من الأمر المذكور لا تنطبق عليها نصوص هذا الأمر ، ولو ثبت أن الواهور يتبعه بعض مخازن أو مكاتب من البناء إذ أنها لم تكن مقصودة حال التعاقد وتكوين الأجرة ، بل المقصود هو ما اشتمل عليه البناء من أدوات الواهور وآلاته والتى لا يعتبر العقد بدونها منصباً على واهور طحين الذى هو الغرض الأول من الإجارة (مصر الكلية ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٥ ص ٦٤٤) . وقضى كذلك بأنه إذا ثبت من نصوص عقد الإيجار ومن ظروفه وملاساته أن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المكان المبني فى حد ذاته ، بل كان الغرض الأول منه استغلال الاسم التجارى للمحل وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك والاستفادة أيضاً من موقعه التجارى ورواج تجارته من قبل ، فإن الدعوى التى يرفعها المستأجر بطلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها فى مثل هذه الصورة إلى أجرة المثل للمبنى وحده فى أبريل سنة ١٩٤١ تكون غير مقبولة فى حكم الأمر رقم ٥٩٨ (مصر الكلية ١١ نوفمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٦ ص ٦٤٥) . وانظر أيضاً استئناف مختلط أول يونيه سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٣٢ - سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٥ ص ٣٣٦ - محمد لبيب شلب فقرة ١١ ص ٩ - ص ١٠ - جلال المدوى ص ١٤ - وانظر عكس ذلك استئناف أسيوط ١٠ فبراير سنة ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦ رقم ٤٩ ص ١٩٨ (الأماكن التى يراعى عند تأجيرها عوامل مادية ومعنوية علاوة على شغل المكان المؤجر تعد من الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ لم يستثن هذا القانون من تطبيقه غير الأراضى القضاء) . وانظر عكس ذلك أيضاً عصام الدين حواش فى شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٥ وفقرة ٣١ .

أما إذا كان إيجار المكان الذى فيه المتجر منفصلاً عن إيجار المتجر نفسه ، وقد هين لكل من المكان والمتجر أجرة على حدة ، فعند ذلك تسرى التشريعات الاستثنائية على إيجار المكان (الإسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ : الأجرة ٤٠ جنيهاً فى الشهر ، منها ٢٨ جنيهاً للمتجر و ١٢ جنيهاً للمكان - استئناف مختلط ٢ مايو سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٣٩ - سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٩ - محمد لبيب شلب فقرة ١١ ص ١٠ - ص ١١) .

ويبقى أن نتناول في شيء من التفصيل : (١) الأراضي الفضاء (غير الزراعية) . (٢) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية ؛ (٣) الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار .

٥٧٢ - الأراضي الفضاء : قضت المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن باستثناء الأراضي الفضاء من نطاق تطبيق هذا القانون (١) . فإذا أوجرت أرض فضاء غير زراعية لأي غرض من الأغراض - لضرب الطوب (٢) أو لإقامة سرك أو ملعب أو سوق أو جراج أو بيت من خشب للاستحمام (٣) أو غير ذلك - فإن الإيجار يخضع للقانون العام ولا تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ؛ ومن ثم لا تخضع الأجرة للحد الأقصى الذي تفرضه هذه التشريعات ، ولا يمتد الإيجار بحكم القانون إذا انقضت مدته الأصلية ، وتخضع إجراءات التقاضي في شأنه للأحكام العامة لقانون المرافعات لأحكام التشريعات الاستثنائية (٤) .

ويكون الحكم كذلك حتى لو أوجرت الأرض الفضاء لإقامة بناء عليها ، وحتى لو اشترط أن توول ملكية البناء إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، إذ العبرة بحالة الأرض عند التعاقد فهذه الحالة هي التي نظر إليها في عقد الإيجار (٥) .

(١) انظر أيضاً المادة ١٤ من الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، والمادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ - وكان أول تشريع استثنائي منذ الحرب العالمية الثانية - الأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ - مقتصرًا على الأماكن المخصصة للسكن أو للتجارة . ثم صدر الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ عاماً تشمل أحكامه الأماكن المؤجرة للسكن أو للاستغلال التجاري أو الصناعي أو لغير ذلك من الأغراض . ولكن التشريعات التي تلت - الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ والرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٢٧ - استثنيت جميعها صراحة من أحكامها الأراضي الفضاء .

(٢) وقد قضى بأن تخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الأرض الفضاء المؤجرة لضرب الطوب ولو ثبت أنها مسورة ومقام عليها غرفة لإيواء خفير المضرب (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٤ ص ٦٤٤) .

(٣) نقض مدني ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ .

(٤) وكذلك يجوز للمستأجر الإيجار من الباطن ، إذا لم يكن هناك شرط مانع ، وهذا بخلاف ما لو سرت التشريعات الاستثنائية فلا يجوز ذلك بغير إذن كتابي من المالك (مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ١٦٠٣ سنة ١٩٥٣) .

(٥) وقد يبدو أنه بعد أن آل البناء إلى صاحب الأرض أصبح الشيء المؤجر مكاناً ، فكان ينبغي أن تسرى التشريعات الاستثنائية ، لا فحسب بالنسبة إلى من يستأجر الأرض مقاماً عليها .

والحكمة في استثناء الأراضي الفضاء أن التشريعات الاستثنائية إنما صدرت لتواجه أزمة المساكن والمباني ، ولا تمتد هذه الأزمة إلى الأرض الفضاء .
وقد ذهبت بعض الأحكام في ظل الأوامر العسكرية إلى سريان هذه الأوامر على الأرض الفضاء^(١)، ولكن بحكمة النقض قضت منذ البداية بأن الأرض الفضاء لا تسرى عليها التشريعات الاستثنائية، ولو أقام المستأجر عليها منشآت وكان ذلك في تاريخ سابق على عقد الإيجار ، متى كان الإيجار مقصوراً على الأرض الفضاء دون المباني المملوكة للمستأجر ، واستقرت أحكامها على ذلك^(٢) .

= البناء، بل أيضاً بالنسبة إلى من استأجرها أرضاً فضاء وأقام عليها البناء . ولو أن هذا الأخير استأجرها وعليها البناء منذ البداية ولم ينفق شيئاً من ماله لإقامته لحته التشريعات الاستثنائية ، فأولى أن تحميه هذه التشريعات بعد أن أنفق المال لإقامة البناء . ويرد على ذلك بأن من يستأجر أرضاً فضاء ليقم عليها بناء ، يستأجرها عادة بأجرة زهيدة ولمدة طويلة حتى يتمكن من استغلالها استغلالاً يعوض عليه ما أنفق من المصروفات في إقامة البناء . وبحسبه ذلك ، ولا حاجة به إلى حماية التشريعات الاستثنائية بعد أن جنى من المال الذي صرفه ثمرة كافية . وقد قضت محكمة استئناف مصر في هذا المعنى بأنه يجب أن تستبعد إجارة الأرض الفضاء من تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حتى في حالة ما إذا كان الغرض من الإجارة إقامة مباني على الأرض الفضاء ولو اتفق على أن تؤول ملكية المباني إلى المؤجر ، إذ أن مستأجر الأرض في هذه الحالة يستثمر ماله من رأس مال في مشروع تجاري الغرض منه استغلال تلك المنشأة التي يقوم ببنائها لأجل معين في التعاقد . فليس له بعد نهايته استغلال المنشأة لأجل يتجاوز تقدير الطرفين ، ما يضيق على المستأجر من الأرباح في هذا العمل التجاري فوق ما كان يؤمله ، وينزل بالمؤجر خسارة تأبى العدالة أو القانون أن يتحملها ولا تبررها الظروف الاستثنائية الطارئة (استئناف مصر ٨ مايو سنة ١٩٤٩ المحاماة ٣٢ ص ٨٥١ - انظر انتقاداً لهذا الوضع مع التسليم بأن هذا هو الحكم القانوني الصحيح ولكن ينبغي تعديل التشريعات الاستثنائية حتى تسرى في هذه الحالة سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨ ص ٢١ هامش ١) .

(١) الأسكندرية الوطنية مستعجل ٢ مايو سنة ١٩٤٣ المحاماة ٣٣ رقم ٢٤١ ص ٥٨٣ - وقضى قبل ذلك بأن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ يسرى على المباني المملوكة لصاحب الأرض والمؤجرة للمستأجر كما يسرى على المباني التي يكون المستأجر نفسه قد أقامها في الأرض المؤجرة إليه بإذن المؤجر ، لأن السبب الذي حدا بالشارع إلى سن هذا القانون وهو تعذر إنشاء المساكن وغيرها وارتفاع أجورها يقضى بحماية المستأجر الذي أنشأ مسكنه بنفسه أسوة بالمستأجر الذي يشغل بناء غيره (الأزبكية ٤ ديسمبر سنة ١٩٢٣ المحاماة ٤ رقم ٣٥٥ ص ٤٦١ - انظر عكس ذلك اللبان ٢٨ أبريل سنة ١٩٢١ المحاماة ٢ رقم ١٣١ ص ٤١٠) .

(٢) نقض مدني ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٨١ ص ٥١٤ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة عمر ٥

هذا وإذا استأجر شخص أرضاً فضاء لإقامة بناء عليها على أن تؤول ملكيته للمؤجر عند انتهاء الإيجار ، وأقام البناء وانتهت إيجارته فملك المؤجر البناء ، ثم جدد المستأجر الإيجار في الأرض والبناء معاً ، كان هذا إيجاراً جديداً واقعاً على مكان لا على أرض فضاء ، ومن ثم تسرى على الإيجار التشريعات الاستثنائية (١) .

٥٧٣ - المساكن الملحقة بالرفوف والمنشآت الحكومية : وقد صدر

= أحكام النقض ٢ رقم ص ١٥٨ - ١٨ يوليه سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٨٣ ص ١١٥٢ - ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٤ ص ١١٥ (إيجار أرض فضاء مع الترخيص للمستأجر في إقامة دار للسكنى تصبح مباحة للمؤجر بمجرد إنشائها) - ١٢ مايو سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٤٨ ص ١١٢٤ - أول مارس سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٣٧ ص ٢٦٠ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ رقم ٥٦ ص ٣٦٨ .

وقد قضت محكمة النقض أيضاً بأنه لما كان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء ، وكانت إقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لإمكان الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الإيجار في العقد وإرفاق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى أقامه المستأجر ، لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الإيجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض التى أقيم عليها متى كان لم يذكر فى أى نص من نصوص العقد أن الإيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الإخلاء تأسيساً على أن العين المؤجرة هي من الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون (نقض مدنى ٥ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٦٥ ص ٤٥٦) .

وقضى كذلك بأن إقامة جراج أو مبان أو خلافتها على قطعة أرض فضاء بعد تأجيرها إنما هو أمر خاص يكيفه انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا شأن فيه للمؤجر ، ومن ثم يبقى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غير سار فى هذه الحالة ، ولو كان متفقاً بين الطرفين على أن للمؤجر الحق عند انتهاء الإيجار فى استبقاء المباني لنفسه فى الحدود الواردة بالمادتين ٩٢٤ و ٩٢٥ مدنى (مصر الكلية ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٣ ص ٦١٢) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٣٧٣ ص ٦٤٤ - ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٣ ص ٦١٢ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥١ المحاماة ٣٢ رقم ٥٩٥ ص ١٤٨٨ (أجرة للأرض الفضاء وأجرة أخرى للجراجات فلا ينطبق قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا على الجراجات وحدها) - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٦٤٠ سنة ١٩٥٢ - ١٣ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ١١١٥ سنة ١٩٥٥ .

(١) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨ ص ٢١ هامش ١ فى آخره .

القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ في شأن المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى هذه المرافق وعمالها ، ليستثنىها من سريان التشريعات الاستثنائية . فنص فى المادة الأولى منه على أنه « لا تسرى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت العامة والمخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق » . وكان من الممكن اعتبار تخصيص هذه المساكن لسكنى الموظفين والعمال غير داخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية دون حاجة لاستصدار تشريع خاص بذلك ، لأن الموظفين والعمال لا يشغلون هذه المساكن بموجب عقد إيجار حتى تسرى عليه هذه التشريعات ، بل بموجب عقد إدارى خاضع لنظام التراخيص الادارية . ولكن التشريع المشار إليه قد صدر دفعاً لكل شك أو خلاف فى الأمر . وينطبق أكثر ما ينطبق على ما تنشئه وزارة الأشغال من مساكن لموظفيها وعمالها الذين يعملون فى المنشآت التى تقيمها ، ولكنه يسرى على جميع المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت الحكومية سواء كانت تابعة لوزارة الأشغال أو لغيرها من الهيئات العامة : فينطبق على المساكن الملحقه بالمدارس والمعاهد والمصالح الحكومية لسكنى نظار المدارس ومديرى المعاهد والمصالح فى مقابل نسبة معينة تقتطع من مرتباتهم .

ونجى فى شأن هذا التشريع بما ورد فى مذكرته الايضاحية ، فيها بيان واف . وقد جاء فى هذه المذكرة : « لما كانت وزارة الأشغال قد جرت على إنشاء مساكن لموظفيها وعمالها الذين يعملون فى المنشآت التى تقيمها ، كالمحطات والطلمبات الكهربائية وغيرها ، بقصد التيسير عليهم وحتى توفر لهم قسطاً من الاطمئنان فى معيشتهم يمكنهم من أداء الأعمال والواجبات المنوط بهم تحقيقها على أكمل وجه . ونظراً إلى أن فى إخضاع العلاقات التى تقوم بين الوزارة وموظفيها فى هذه المساكن للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخاص بإيجارات الأماكن ما يفوت الحكمة فى إنشائها ، إذ يترتب على أحكام القانون الأخير أن يتمسك بعض الموظفين أو العمال بالبقاء فى هذه المساكن حتى بعد نقلهم من عملهم الذى من أجله صرح لهم بالاقامة فى هذه المساكن أو بعد انتهاء الخدمة لأى سبب من الأسباب ، الأمر الذى ينجم عنه صعوبة إيجاد مساكن لمن يحل محلهم من

الموظفين أو العمال . هذا علاوة على الاختلاف البين بين العلاقة التي تقوم بين الوزارة وموظفيها في شأن هذه المساكن وتلك التي تقوم بين الأفراد مؤجرين ومستأجرين ، إذ الغرض من تلك الأخيرة هو تنظيم العلاقة بين المستأجرين والمؤجرين بما يكفل حماية حقوق كل منهم نظراً للحالة التي نشأت عن أزمة المساكن ، أما الغرض من إنشاء المساكن الحكومية المذكورة فهو توفير السكن للموظفين الذين يعملون بالمنشآت الحكومية المختلفة . ومن شأن هذا التباين الواضح في الغرض المقصود في الحالتين أن تكون علاقة الحكومة بموظفيها بمنجاة عن خضوعها للأحكام الاستثنائية التي تضمنها قانون إيجارات الأماكن . وتحقيقاً لما تقدم ، ودفعاً لكل شك أو خلاف في الأمر ، أعد مشروع القانون المرافق ، والذي ينص في مادته الأولى على عدم سريان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن على العلاقة التي تقوم بين الحكومة وموظفيها وعمالها في شأن المساكن الملحقة بالمنشآت والمرافق التابعة لها . وينص في مادته الثانية على أن يكون تنظيم انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن بقرار من الوزير المختص . وينص في المادة الثالثة على جواز إخراج المنتفع من المسكن بالطريق الإداري ولو كان شغله سابقاً على العمل بهذا القانون ، وذلك إذا زال الغرض الذي من أجله أعطى السكن ، كل هذا حتى يتسنى إخضاع هذه العلاقة لقواعد التراخيص الإدارية لما في ذلك من ملاءمته الغرض المقصود منها .

٥٧٤ - الأماكن المستغلة بغير عقد إيجار : والتشريعات الاستثنائية

إنما تسري في الأصل على الأماكن المؤجرة ، أي التي تكون محلاً لعقد إيجار أبرم في شأنها (المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) (١) .

(١) والإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم (م ٥٥٨ مدني) . فقي انطبق هذا التعريف على عقد فهو عقد إيجار ، ولوسماه المتعاقدان باسم عقد آخر ، أو وصفاه بأنه شغل مؤقت للمعين تفادياً من سريان أحكام التشريعات الاستثنائية (نقض فرنسي ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٨ دالوز الأسبوعي ١٩٥٠ ص ١٩٠ - السين ٢٦ مارس سنة ١٩٥٠ دالوز الأسبوعي ١٩٥٠ ص ٢٧٣ - محمد ليبب شنب فقرة ١٣ ص ١٢ - ص ١٣) . ومتى كان العقد إيجاراً فيستوى أن يكون المؤجر هو المالك أو صاحب حق الانتفاع أو المستأجر الأصلي أجر المكان من الباطن ، بل حتى لو كان مجرد حائز ولو عن طريق الاغتصاب (عصام الدين حواس في شرح القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٨ ص ١٣ - محمد ليبب شنب فقرة ١٣ ص ١٣) .

فإذا لم يوجد عقد إيجار أصلاً ، أو وجد وكان باطلاً أو قابلاً للإبطال ، أو وجد عقد آخر غير عقد الإيجار ، فقد خرجنا عن نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية (١) .

ويشغل الشخص المكان دون عقد إيجار أصلاً ودون سند إذا كان مغتصباً ، أو حائزاً كالوارث الظاهر ، أو حائزاً بعقد إيجار صوري (٢) . ففي جميع هذه الأحوال لا يكون هناك سند لمن يشغل المكان ، ويجوز الالتجاء لقاضي الأمور المستعجلة لطرده ، وليس له أن يتمسك بالبقاء استناداً إلى التشريعات الاستثنائية ، أو التمسك باختصاص المحكمة التي تحولت تطبيق هذه التشريعات (٣) . وكذلك

= وقد يكون عقد الإيجار محرراً باسم الزوجة كمتأجرة فيستفيد الزوج ، إذ أن عقد الإيجار قد تم لصالحهما معاً (مصر الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٥٢ قضية رقم ٤٣٣٥ سنة ١٩٥٢) . ولكن إقامة الزوج في منزل زوجته يعد من قبيل التسامح ، فإذا عدلت الزوجة عن هذا التسامح أصبحت إقامته في مسكنها دون سند قانوني ، وأصبح غاصباً يصح طرده من المسكن (مصر استثنائي مستعجل المحامة ٣٤ رقم ٥٩ في كتاب المرجع في قانون إيجار الأماكن للأستاذ كامل محمد بدوي ص ١٩) .

(١) فإذا شغل شخص مكاناً بعقد عارية ، لم يدخل ذلك في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية (مصر المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١) . وفي قضية طلبت المؤجرة إخلاء المدعى عليه بمقولة إنه استأجر منها العين وتأخر في سداد الأجرة ، فدفع المدعى عليه بعدم وجود علاقة إيجارية بينه وبين المدعية ، وأنه إنما يشغل العين على أساس أنه تزوج بابنة المدعية فتبرعت هذه الأخيرة لابنتها وزوج ابنتها (المدعى عليه) بالسكن في العين ، ثم حصل بينهما نزاع فرفعت عليه دعوى الإخلاء بحجة التأخر في سداد الأجرة . وقد قضت المحكمة بأن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تسرى إلا على الأماكن المؤجرة بموجب عقد إيجار ، فإذا انتفت العلاقة الإيجارية فلا سبيل لإعمال هذا القانون . وعلى ذلك لا يطبق على الأماكن المشغولة دون سند أصلاً أو بموجب عقد آخر غير عقد الإيجار ، فيكون هذا الداعي خارجاً عن اختصاص المحكمة . ولما كانت الأجرة السنوية المدعاة هي ٤٨ ج و ٣٦٠ م ، فتكون الدعوى من اختصاص القاضي الجزئي (مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٩٣٢٠ سنة ١٩٦٠) .

(٢) فإذا جاز للغير التمسك بعقد الإيجار الصوري ، أصبح هذا العقد حقيقياً بالنسبة إليه ، فيسرى قانون إيجار الأماكن . ويتحقق ذلك إذا آجر شخص عيناً لآخر إيجاراً صورياً ، ثم آجر المستأجر العين من باطنه إيجاراً حقيقياً ، فإن للمستأجر من الباطن في هذه الحالة أن يعتبر الإيجار الأصلي وهو صوري إيجاراً حقيقياً ، ويتمسك بقانون إيجار الأماكن بالنسبة إلى عقد الإيجار من الباطن (جلال البدوي ص ١٩) .

(٣) استئناف مختلط ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٢٤ - ٢٧ يناير سنة ١٩٤٨ م ٦٠ =

يكون الحكم ، ويعتبر الشخص شاغلاً للمكان دون سند، حتى لو كان شغله في مبدأ الأمر بموجب عقد إيجار صحيح ، ولكن الإيجار انقضت مدته قبل صدور أول تشريع استثنائي يقضى بامتداد الإيجار - الأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ - ولم يحدد ، أو كان إيجاراً وقع التقايل فيه بين الطرفين (١) .

كذلك لا تسرى التشريعات الاستثنائية إذا كان عقد الإيجار باطلاً أو قابلاً للإبطال أو غير نافذ في حق المالك ، فإذا وقع نزاع بين الطرفين في شيء من ذلك فإن الدعوى تكون من اختصاص المحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة للمحكمة المختصة طبقاً للتشريعات الاستثنائية ، ويجوز استئناف الحكم إذا كان قابلاً للاستئناف (٢) .

وإذا شغل الشخص المكان بموجب سند ليس بعقد إيجار ، فإن التشريعات الاستثنائية هنا أيضاً لا تسرى . وقد رأينا مثلاً لذلك في المساكن الملحققة بالمرافق العامة والمنشآت الحكومية ، فالموظفون والعمال الذين يشغلون هذه الأماكن يسكنونها بموجب عقد إداري لا بموجب عقد إيجار مدني (٣) . كذلك يعتبر شاغلاً المكان بموجب عقد إداري ، فلا تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، الشخص الذي يستغل المقاصف الموجودة بالجهات الحكومية كالمدارس ومحطات السكك الحديدية (٤) . والعامل أو المستخدم الذي يكفل له رب العمل سكناً أثناء خدمته

ص ٤٦ - ٢٦ يونيو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٣٤ - مصر المخططة أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ - وقد قضى بأنه إذا قام نزاع في صحة الإيجار أو في قيمة الأجرة المتفق عليها أو كانت الأماكن المتنازع عليها مشغولة دون سند أو بموجب سند آخر خلاف عقد الإيجار ، فإن أحكام قانون إيجار الأماكن لا تسرى . وقد قضت المحكمة بإحالة الدعوى إلى المحكمة الجزئية المختصة لدخول قيمة الأجرة المدعى بها في نصاب المحكمة الجزئية (مصر الكلية ٢ مارس سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥٤١ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر مستعجل ٣٠ أغسطس سنة ١٩٥٦ في كتاب إيجار الأماكن للأستاذ سليمان مرقس فقرة ١٢ ص ٣٠ هامش ١ .

(٢) طنطا الاستئنافية ٢٠ يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٧٣ .

(٤) وقد قضت محكمة النقض بأن العبرة في تكييف العقد إنما هو بما تضمنته هذا العقد وما حواه من نصوص ، فإذا كان يبين من نصوصه أنه وإن وصف بأنه عقد إيجار إلا أنه يتضح من مجمل نصوصه وما فرضه من التزامات أنه ألزم المستأجر بتهيئة المقصف وتزويده بما يلزم من طعام وشراب سداً لحاجة الجمهور ، مع مراعاة الشروط الصحية ، وبأسعار محددة في قائمة

باعتبار ذلك مزية إضافية من مزايا عقد العمل ، لا يستفيد من التشريعات الاستثنائية (١) . أما إذا أجرت شركة مسكناً لمديرها بصفة مستقلة عن عقد العمل ، فهذا عقد إيجار تسرى عليه التشريعات الاستثنائية (٢) . ولا يعتبر إيجاراً

— مرافقة للعقد ، وأن يخضع لما تحدده المصلحة من أثمان لم ترد بالقائمة، وأن يبيع معروضاته لعمال المصلحة بنصف القيمة المحددة ، وأن ينفذ ما يصدر إليه من أوامر في شأن إدارة المقصف ، وألا يتولى إدارته إلا من توافق عليه الطاعة ، مع تحديد عدد المستخدمين ورفعت من ترى هي رفهم ، وأن يمكن لموظفي المصلحة من التردد لمراقبة تنفيذ شروط العقد ، إلى آخر القيود المبينة بالعقد المذكور — دل هذا بوضوح على أن العقد لا يصح اعتباره عقد إيجار وارداً على محال تجارية ، لأنه يبين من هذه القيود ومرماها أن الطاعة في تعاقدها مع المطعون عليه لم تكن تلشد استغلال محل معد للتجارة ، إنما تبغى من وراء ذلك أولاً وبالذات تحقيق مصلحة عامة هي خدمة المسافرين في قطاراتها ليلاً ونهاراً بتوفير ما يحتاجون إليه في أسفارهم من طعام وشراب وبأسعار معتدلة ، فهو التزام بأداء خدمة عامة (نقض مدني ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٠٠ ص ١٤٨٠) — وانظر أيضاً نقض مدني ٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٠ ص ٧٢ — استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٥٢ — مصر الكلية ١٣ أبريل سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية ٤٤٣٩ سنة ١٩٥٩ .

(١) مصر المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١ — سواء كان ذلك سكناً مجانياً أو كان بموجب عقد إيجار . وقد قضت محكمة النقض بأن المشرع لم يقصد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وما سبقه من تشريعات استثنائية سوى حماية المستأجرين من عسف الملاك الذين أرادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب ، ولا مجال لتطبيق أحكام تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال . ومن هذا القبيل أن يكون أساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل ، بتخصيص المؤسسة مساكن لموظفيها وعماها وحدهم رغبة منها في انتظام العمل بها ، وتأجيرها المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضي بانقضاء رابطتهم بها . وعلى ذلك فتبين أن أحد عمال الشركة العالمية لقنال السويس البحرية قد وقع على عقد إيجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملاً لديها ، واتفق في العقد على أنه يعتبر منسوخاً في حالة وفاة المستأجر وفي حالة ما إذا لم يعد من مستخدمي الشركة بسبب الاستغناء من خدماته أو ترك خدماتها برغبته ، ثم أقامت الشركة بعد إحالته إلى المعاش دعوى لطلب إخلاء ذلك المسكن ، فإن الحكم يكون قد أخطأ إذ قرر سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى (نقض مدني ٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٧ ص ٨٨) . وقضت محكمة بورسعيد الكلية بأن شركة قنال السويس المؤتممة إذ أنشأت مساكن لسكنى موظفيها رغبة منها في انتظام العمل بها ، وتأجيرها لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضي بانقضاء رابطتهم بها ، فإن هذا الاتفاق تنطبق بشأنه القواعد العامة الواردة بالقانون المدني ، ولا محل لسريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (مصر الكلية ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٩ المحاماة ٤١ رقم ٣٥٨ ص ٦٩١) — وانظر آنفاً فقرة ٥ .

(٢) مصر المختلطة أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ — أما حق السكنى الذي يعطيه —

تسرى عليه التشريعات الاستثنائية عقد النزول في الفندق (contrat d'hôtellerie) ، ولا استغلال مقصف أحد الأندية أو « كائنين » إحدى المدارس (١) . ولا حاجة ، لاستبعاد تطبيق التشريعات الاستثنائية ، إلى تكييف العقد ، ويمكن أن تنفي المحكمة أنه عقد إيجار (٢) .

ويستثنى مما تقدم أن يكون المكان مستولى عليه لمصلحة إحدى الجهات الحكومية ، أو تكون ملكيته قد نزلت وبقي المنزوع ملكيته شاغلا المكان ، ففي هاتين الحالتين يكون الشخص شاغلا المكان بموجب سند ليس بعقد إيجار ، ومع ذلك تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، وسيأتي بيان ذلك (٣) .

(ب) ما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية

٥٧٥ — الأماكن المؤجرة الموجودة في المناطق المبيّنة في الجدول المرفق

لقانونه إيجار الأماكن : وننتقل الآن إلى ما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، وقد عددناه فيما تقدم (٤) طوائف ثلاثا ، وهذه هي الطائفة الأولى منها ، وهي أهمها جميعاً وتشتمل على الكثرة الساحقة مما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية .

وقد وردت في صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ تنص المادة الأولى من هذا القانون على ما يأتي : « تسرى أحكام هذا القانون ، فيما عدا الأراضي الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة

= البنك لمديره كجزء من مقابل مكافأة المدير على عمله ، فلا يدخل في نطاق التشريعات الاستثنائية . فإذا انتهت مدة خدمة المدير سقط حق انتفاعه بالسكن ، ووجب عليه إخلاء المكان ، وإلا اعتبر غاصباً وحق لقاضي الأمور المستعجلة الحكم بإخراجه (استئناف مختلط ١٢ يونيو سنة ١٩٢٤ المحاماة ٥ رقم ٣٢٤) .

(١) استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٥٢ - مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣ .

(٢) نقض ملئ ٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٠ ص ٧٢ - ٢٩ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٥٧ ص ٣٩٥ .

(٣) انظر ما يلي فقرة ٥٧٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٥٧٠ .

للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك فى المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق لهذا القانون . ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة .

ويتبين من هذا النص أن قانون إيجار الأماكن يسرى على جميع الأماكن الموجودة فى مناطق معينة وتكون مؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض . فيشترط إذن لسريان القانون : (١) أن يكون هناك مكان . (٢) موجود فى منطقة من المناطق المعينة . (٣) ويكون مؤجراً .

١ - والمقصود بالمكان فى قانون إيجار الأماكن ليس كل مستقر ثابت فيكون مرادفاً للعقار (١) ، بل كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً . وبذلك تخرج الأرض الفضاء ، زراعية كانت أو غير زراعية ، وقد تقدم بيان ذلك . والغالب أن يكون المكان بناء أو جزءاً من بناء . فالشيلة مكان . والأدوار والشقق فى العمارات أجزاء من مكان . والسطح جزء من مكان ، لأنه جزء من المبنى يقع فى أعلاه كما تقول محكمة النقض ، وقد يؤجر لوضع لافتة تحمل إعلاناً (٢) . ومثل السطح واجهة المبنى وحيطانه ، إذ هى أجزاء من المبنى وقد تؤجر للإعلان (٣) . والجراج مكان أو جزء من مكان ، وكذلك الحانوت ، والبدروم ، والأمكنة التى تقام فيها المغاسل ، والحمامات ، والمصانع ، والمطاحن ، والمخابز ، والمحالج ، والمعاصر ، كل هذه أمكنة يسرى عليها قانون إيجار الأماكن .

على أن مدلول لفظ المكان (local) أوسع من مدلول لفظ المبنى (bâtiment) كما سبق القول (٤) . فالمكان قد يكون غير مبنى ، ويكفى أن يكون مغلقاً محاطاً بسور (local fermé entouré d'une clôture) كما تقول محكمة الاستئناف المختلطة (٥) ، أو يكون كما قدمنا حيزاً مغلقاً بحيث يكون حرزاً . فشونة القطن

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٧٠ .

(٢) نقض مدنى ٧ مايو سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٥١ ص ٩٦٠ .

(٣) انظر عكس ذلك استئناف مختلط ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٠١ : ويعتبر

هذا الحكم واجهات المباني فى حكم الأراضى الفضاء فلا يخضع إيجارها للتشريعات الاستثنائية .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٥٧٠ فى الهامش .

(٥) استئناف مختلط ٢٠ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٠٩ - ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م

مكان ، كما يقول التقرير الأول للجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب في صدد قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (١) . وزريبة المواشى مكان . وكشك الاستحمام مكان (٢) . والعوامة مكان وكذلك الذهبية ، فإن كلا منهما وإن لم يكن بناء إلا أنه مكان معد للسكنى في العادة (٣) .

٢ - ويجب أن يكون المكان موجوداً في منطقة من المناطق المبينة في الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ذلك أن هذه التشريعات الاستثنائية إنما صدرت لمواجهة أزمة المساكن وغيرها من الأماكن ، وهذه الأزمة محسوسة في المدن الكبيرة والبنادر والمراكز كثيرة السكان دون القرى والبلاد الصغيرة . ومن ثم أرفق بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جدول ذكرته فيه المدن والجهات والأحياء التي يسرى القانون على الأماكن الموجودة فيها . ويشمل الجدول القاهرة والإسكندرية وجميع عواصم المحافظات الأخرى - أى ما كان بعضه يسمى قبلاً بالمحافظات وكان أكثره يسمى بالمديريات - وعدداً كبيراً من المراكز الآهلة بالسكان (٤) . ويجوز لوزير

(١) وتأجيرها - كما يقول التقرير - « يدخل تحت الفقرة الأولى (من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن) الخاصة بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية ، ولا تعد بالتالى من الأراضي الفضاء التي استثنت من حكم المادة الأولى (من قانون إيجار الأماكن) » .

(٢) ولكن إذا أوجرت أرض فضاء لإقامة كشك استحمام عليها ، فالشئ المؤجر هو الأرض الفضاء لا كشك الاستحمام ، ومن ثم لا يسرى قانون إيجار الأماكن . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان عقد الإيجار صريحاً في أن المستأجر إنما استأجر قطعة أرض فضاء ليقم عليها بيتاً من خشب لأغراض الاستحمام لا غير ، فاعتبر الحكم أن العين المؤجرة هي من قبيل المكان المسكون المنصوص عليه في الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، آخذاً في ذلك برأى أجنبى عن العقد وبأن المستأجر قد اتخذ من العين مسكناً له ، في حين أنه إذا فعل كان مخالفاً لعقده ، فهذا الحكم يكون قد خالف القانون (نقض في ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ - وانظر آنفاً فقرة ٥٧٢) . قارن استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩ (وقد قضى الحكم قبل قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن كشك الاستحمام لا يخضع للتشريعات الاستثنائية لأنه ليس معداً للسكنى) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٧١ في الهامش - جلال العدوى ص ١٣ . وهناك رأى يذهب إلى أن المكان يجب أن يكون مبنياً (محمد لبيب شلب فقرة ١١ ص ٧ - مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣) ، ويذهب مع ذلك إلى أن العوامة مكان إذ يعتبرها مكاناً مبنياً من الخشب (محمد لبيب شلب فقرة ١١ ص ٨) .

(٤) فإلى جانب المحافظات القديمة - القاهرة والأسكندرية وبورسعيد (وبورفؤاد) والإسماعيلية والسويس (وبورتوفيق) - شمل الجدول البلاد الآتية :

الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة ، ويعمل بالقرار من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية (١) . فإذا أضيفت منطقة جديدة ،

= (١) الوجه البحرى - البحيرة : دمنهور - رشيد - كفر الدوار - إيتاى البارود - شبراخيت - المحمودية - كوم حمادة - أبرحص - الرحمانية - إدكو - أبو قير . الغربية : طنطا - كفر الزيات - المحلة الكبرى - زفتى - سمند - طلخا - شربين - بلقاس - منشأة السنطة .

كفر الشيخ : كفر الشيخ - دسوق - فوة - بيلا .

المنوفية : شبين الكوم - منوف - بركة السبع - الشهداء - ميت شهاب - سرسنا - تلا .

الدقهلية ودمياط : المنصورة - ميت غمر - كوم النور - المنزلة - المطرية - دكرنس - السنبلوين - أجا - دمياط - فارسكور .

الشرقية : الزقازيق - مهنيا - الإبراهيمية - فاقوس - منيا القمح - أشمون - منشأة صبرى - بلبس - أبو كبير (بقرار وزارى) .

القليوبية : بنها - القناطر الخيرية - قليوب - طوخ - شبين القناطر - المرج - شبلنجة - شبرا الخيمة .

وقد أضيفت بقرارات وزارية إلى مدن الوجه البحرى البلاد الآتية : الدلتجات - أبو حماد - قويسنا المحطة - الباجور -

كفر صقر - القنطرة شرق - شبرا بخوم .

(ب) الوجه القبلى - البحيرة : البحيرة - إمبابة - الخوامدية - البدرشين .

بنى سويف : بنى سويف - ببا - المدينة الفكرية - الواسطى .

الفيوم : الفيوم - سنورس .

المنيا : المنيا - بوش - بنى مزار - معصرة سمالوط - مغاغة - الفشن .

أسيوط : أسيوط - ديروط - منفلوط - أبوتيج - البدارى - أبنوب - النخيلة - ملوى - القوصية - الروضة .

جرجا : سوهاج - جرجا - البلينا - أخميم - طهطا - طما .

قنا : قنا - إسنا - أرمنت - دشنا - نجع حمادى - قوص - الأقصر .

أسوان : أسوان .

وقد أضيفت بقرارات وزارية إلى مدن الوجه القبلى البلاد الآتية : العياط - إيشواى - سمالوط - ديرمواس - المنشأة - جزيرة شندويل - المراغة - نقادة - إدفو - كوم أمبو .

(١) ومن البلاد التى أضيفت بقرار من وزير الداخلية : الباجور بقرار فى يولييه -

سرت القوانين الاستثنائية على الأماكن المؤجرة فيها ولو كان الإيجار مبرماً قبل العمل بقرار الإضافة . وإذا حذفت منطقة ، بطل العمل بالتشريعات الاستثنائية في الأماكن المؤجرة فيها ولو كان الإيجار مبرماً قبل العمل بقرار الحذف ، ويقف امتداد الإيجارات التي تكون ممتدة بحكم القانون ويجوز للمؤجر أن يثبته على المستأجر بالإخلاء في المواعيد القانونية ، كما يجوز الاتفاق مع المستأجر على زيادة الأجرة دون حد أقصى ، وتكون المنازعات من اختصاص المحاكم المختصة بموجب أحكام قانون المرافعات العامة .

وسنرى أن التشريعات الاستثنائية تسرى على أماكن مؤجرة في غير المناطق المبينة بالجدول ، إذا كانت مؤجرة لشخص معنوي عام أو كان مستولى عليها أو كانت ملكيتها منزوعة . ومن ذلك يتبين أن التشريعات الاستثنائية لا تسرى على الأماكن الموجودة في غير المناطق المبينة بالجدول ، بشرط ألا تكون مؤجرة لشخص معنوي عام أو مستولى عليها أو منزوعاً ملكيتها .

٣ - ويجب أخيراً أن يكون المكان مؤجراً ، ويستوى أن يكون الإيجار لغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، ونبادر إلى القول بأن الأماكن المستولى عليها أو المنزوع ملكيتها الموجودة في المناطق المبينة بالجدول تسرى عليها التشريعات الاستثنائية ولو أنها غير مؤجرة ، وسيأتي بيان ذلك (١) . أما ما عداها من الأماكن فيجب أن يكون مؤجراً بعقد إيجار جدي صحيح (٢) . والإيجار قد يصدر من المالك كما هو الغالب ، وقد يكون إيجاراً من الباطن صادراً من المستأجر الأصلي . فتسرى التشريعات الاستثنائية إذن على كل من الإيجار الأصلي والإيجار من الباطن ، فيتقيد المستأجر الأصلي كما يتقيد المؤجر بالحد الأقصى من

= سنة ١٩٤٨ - الدلنجات بقرار في ١٤ نوفمبر سنة ١٩٥٠ - كفر صقر بقرار في ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥١ - العياط بقرار في ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥١ - كوم أمبو بقرار في ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ - أبو حماد بقرار في ٢ فبراير سنة ١٩٥٣ - القنطرة شرق بقرار في ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٣ .

ومنه إنشاء وزارة الإسكان والمرافق ، كان ينبغي أن يكون الوزير المختص بالإضافة أو بالحذف هو وزير الإسكان والمرافق لا وزير الداخلية (محمد لبيب شنب فقرة ١٢ ص ١١ هامش ٣) .

(١) انظر ما يلي فقرة ٥٧٧ .

(٢) انظر آنفاً بقرة ٥٧٤ .

الأجرة ، ويمتد الإيجار من الباطن بحكم القانون كما يمتد الإيجار الأصلي ، وتخضع المنازعات المتعلقة بالإيجار من الباطن لاختصاص المحاكم المختصة بنظر المنازعات المتعلقة بالإيجار الأصلي : أما إذا تنازل المستأجر عن الإيجار ، فقد قدمنا أنه لا يوجد في هذه الحالة إلا إيجار واحد حل فيه المتنازل له محل المستأجر ، وهذا الإيجار تسرى عليه بداهة التشريعات الاستثنائية بعد التنازل كما كانت سارية قبل التنازل . ويلاحظ أن التشريعات الاستثنائية إنما تسرى في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر ، فإذا كان المكان المؤجر فندقاً مثلاً سرت التشريعات الاستثنائية على إيجار المكان الذي فيه الفندق ، ولكنها لا تسرى على العلاقة ما بين مستغل الفندق والنزيل إذ العقد بينهما ليس بعقد إيجار (١) .

ويصح أن يكون إيجار المكان لغرض السكنى ، كما يقع في كثير من الأحيان . وقد يكون الإيجار كما قدمنا لغرض آخر غير السكنى ، كأن يكون للاستغلال التجاري كما هو الأمر في حوانيت التجارة ، أو للاستغلال الصناعي كما هو الأمر في الأماكن التي تقام فيها المصانع وما إليها ، أو لمزاولة المهن الحرة كالأماكن التي تؤجر للمحامين والأطباء والمهندسين والمحاسبين وغيرهم من أصحاب المهن الحرة لمزاولة مهنتهم فيها ، أو لغير ذلك من الأغراض كالأماكن التي تؤجر للنوادي والفنادق والمطاعم والمقاهي والملاهي وغيرها من المحلات العامة والأماكن المؤجرة للملاهي والمستشفيات والمستوصفات . وهناك أغراض هي بطبيعتها موقته تنتهي في وقت محدد ، فإذا أوجر منزل للتصيف مدة الصيف أو مكان في معرض مدة العرض ، فالظاهر أن منزل التصيف يخضع للتشريعات الاستثنائية من حيث الحد الأقصى للأجرة ما لم يكن مفروشاً ، ولكنه لا يخضع لها من حيث الامتداد بحكم القانون بل ينتهي الإيجار بانقضاء مدته (٢) ، والظاهر أيضاً أن المكان الذي في المعرض لا يخضع للتشريعات الاستثنائية لا من حيث الحد الأقصى

(١) بل هو عقد مختلط (contrat d'hôtellerie) - انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ .

(٢) وقد قضى بأن تأجير شقة للتصيف مدة الصيف يفهم منه أن للمستأجر مسكناً أصلياً غير هذه الشقة ، وأنه لم يقصد بإيجار الشقة غير تدبير مسكن مؤقت مدة فصل الصيف ، فينتهي الإيجار بانقضاء فصل الصيف ولا يمتد بحكم القانون إلى ما بعد ذلك وفقاً للمادة ٢ من قانون إيجار الأماكن (الأسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٤) .

للأجرة ولا من حيث الامتداد بحكم القانون فتحدد الأجرة بموجب الاتفاق وينتهي الإيجار بانتهاء المعرض .

ويستوى أن يؤجر المكان غير مفروش كما هو الغالب ، أو مفروشاً كما يقع في بعض الأحيان . وسرى أن المكان المفروش لا يخضع للحد الأقصى الذي فرضته التشريعات الاستثنائية للأجرة ، سواء فرشته المستأجر أو أجره من الباطن مفروشاً (١) .

٥٧٦ - الأماكن المؤجرة لشخص معنى عام : وتنص الفقرة الأولى من المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو مجالس المديرية أو المجالس البلدية والقروية » . ويتبين من هذا النص أن الأماكن الواقعة في غير المناطق المبينة بالجدول ، إذا كانت في الأصل لا تخضع للتشريعات الاستثنائية ، فإنها تخضع لها متى كان المستأجر إحدى مصالح الحكومة أو فروعها أو أحد مجالس المديرية أو المجالس البلدية والقروية . وذلك حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه الأشخاص المعنوية العامة ، بتدبير أماكن لها بأجور مناسبة ، مراعاة للمصالح العام . والظاهر أن الأشخاص المعنوية المذكورة في النص على سبيل الحصر ، فهي مصالح الحكومة وفروعها ومجالس المديرية والمجالس البلدية والقروية (٢) . فلا تدخل الأشخاص المعنوية الأخرى ، كالمؤسسات العامة والأزهر ووزارة الأوقاف ، وقل أن تعرض لهذه الأشخاص حاجة لأماكن في مناطق غير مبينة بالجدول .

وعلى ذلك يكون إيجار الأماكن التي تشغلها مصالح الحكومة وفروعها ومجالس المديرية (المحافظات) والمجالس البلدية (مجالس المدن) والقروية في المناطق غير المبينة بالجدول ، كالمدارس والدارس والمستشفيات والمستوصفات ، خاضعة للتشريعات الاستثنائية . ويراعى في أجورها الحد

(١) انظر مايلي فقرة ٥٨٦ .

(٢) وقد حل محل مجلس المديرية والمجلس البلدى والمجلس القروى مجلس المحافظة ومجلس المدينة ومجلس القرية .

الأقصى الذى تفرضه هذه التشريعات على أساس مذكور فى الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتى بيان ذلك (١) .

أما إيجار الأماكن التى تشغلها الأشخاص المعنوية العامة فى المناطق المبينة بالجدول فبديهي أنها تخضع هى أيضاً للتشريعات الاستثنائية ، ولكن طبقاً للمادة الأولى من قانون إيجار الأماكن لا طبقاً للمادة ١٤ منه . ويترتب على ذلك أمران : (١) لا نقيده هنا بالأشخاص المعنوية العامة المذكورة على سبيل الحصر فى المادة ١٤ ، بل الإيجار لأى شخص معنوى عام يخضع للتشريعات الاستثنائية ، شأنه فى ذلك شأن أى إيجار آخر . (٢) الأساس الذى تحسب الأجرة على مقتضاه هنا يختلف عن الأساس المذكور فى الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتى بيان ذلك (٢) .

٥٧٧ - الأماكن المستولى عليها والأماكن المتروك ملكيتها : تنص

المادة ٧ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » . وهنا نجد أن التشريعات الاستثنائية تسرى على أماكن غير مؤجرة ، ويقوم قرار الاستيلاء مقام عقد الإيجار ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك (٣) . ويتبين من إطلاق النص أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المستولى عليها واقعة فى المناطق المبينة بالجدول ، فحتى لو كانت واقعة فى مناطق أخرى فإن التشريعات الاستثنائية تسرى عليها . ويقوم بالاستيلاء شخص معنوى عام يخوله القانون هذا الحق لأغراض تتعلق بالمصلحة العامة ، وذلك كاستيلاء وزارة التربية والتعليم على الدور اللازمة للمدارس ، وكاستيلاء وزارة التكوين على المباني والمنشآت اللازمة لأغراضها . ويكون الاستيلاء بأمر إدارى من الجهة المختصة ، والنظر فى صحة هذا الأمر وطلب إلغائه لمخالفته للقانون هو من اختصاص القضاء الإدارى ، شأن كل أمر إدارى آخر . ولكن بعد صدور أمر الاستيلاء صحيحاً ووضع اليد على العقار ، يكون أمر الاستيلاء

(١) انظر ما يلى فقرة ٧٥٤ .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٥٨٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ وفقرة ٥٧٥ .

قد استنفد أغراضه، وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المستولية ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية، ويكون النظر في المنازعات المتعلقة بها من اختصاص المحكمة المختصة طبقاً لهذه التشريعات (١).

وإذا كان إيجار الأماكن المستولى عليها يخضع للتشريعات الاستثنائية، فإنه فيما يتعلق بتحديد الأجرة قد تتضمن القوانين التي تحول حق الاستيلاء أساساً لتقديرها، وعند ذلك يجب التقيد بهذه الأسس ولا تسرى التشريعات الاستثنائية في هذا الصدد. من ذلك أن المرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ وضع أساساً لتقدير التعويض عن الانتفاع بالمباني والمنشآت التي تستولى عليها وزارة التموين، فيقدر هذا التعويض على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقاً للسعر الجارى في السوق في تاريخ حصول الاستيلاء ويضاف إلى هذه الفائدة مصروفات الاستهلاك والصيانة للمباني والمنشآت. ومن ذلك أيضاً أن القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ — وقد تقرر استمرار العمل به بموجب مرسوم صدر في ١١ يولييه سنة ١٩٤٨ — قضى باتباع الأسس المتقدم ذكرها في تقدير التعويض عن الانتفاع بالأماكن التي تستولى عليها وزارة التربية والتعليم. فتقدير الأجرة للأماكن المستولى عليها في هذه الأحوال يكون بموجب هذه الأسس، ولا تسرى التشريعات الاستثنائية التي تقضى في تحديد الأجرة بأسس أخرى (٢).

(١) مصر الكلية ٢٩ مايو سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٩٣٩ سنة ١٩٥٥.

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٤ — وقد ذكر أن إحدى محاكم الإسكندرية الجزئية قضت بأن مقابل الانتفاع الذي تحدده لجان التعويض عن الأماكن المستولى عليها لمصلحة وزارة التربية والتعليم لا يعتبر أجرة، ولا يحدد على أساس أجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١، ولا يسرى عليه القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ المعدل للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقاضى بتخفيض أجرة الأماكن التي أنشئت بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ بنسبة ١٥٪ (حكم صادر في ٢ سبتمبر سنة ١٩٥٣ مجلة التشريع والقضاء ٦ رقم ٤٠ ص ١٥٩ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٤ ص ٤٠). فإذا امتنعت وزارة التربية والتعليم عن دفع الأجرة المستحقة والمقدرة طبقاً للمرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥، جاز الحكم بإخلاؤها للعين التي تشغلها بموجب قرار استيلاء، وذلك بناء على المادة الثانية فقرة أولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ١٩٢٩ سنة ١٩٥٥ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٤ ص ٤٠ هامش ١).

وقد ذهبت محكمة الإسكندرية المختلطة إلى أن الأجرة التي يجب أن تدفعها وزارة التربية والتعليم مقدرة طبقاً للمرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ يجب في جميع الأحوال ألا تقل عن الأجرة —

وتنص المادة ٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « يعد في حكم المستأجر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مالك العقار المزوعة ملكيته إذا كان شاغلاً لهذا العقار ». والمفروض هنا أن دائني مالك العقار نزعوا ملكية عقاره لاقتضاء حقوقهم من ثمنه ، وحكم برسو المزداد . فإذا كان العقار المزوع ملكيته مشغولاً بمستأجر له ، كان نزع الملكية بمثابة بيع العقار ، ولكنه مع ذلك لا ينهي الإيجار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت سابق على تاريخ رسو المزداد ، وذلك طبقاً لأحكام المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتي بيان ذلك (١) . فيبقى المستأجر في العقار ، وتبقى أحكام التشريعات الاستثنائية سارية . أما إذا كان العقار مشغولاً بالمالك نفسه ، فلا يمكن القول بأنه يوجد هنا عقد إيجار تسرى عليه التشريعات الاستثنائية . وكان مقتضى ذلك أن يكون المالك شاغلاً للعقار دون سند ، فيصبح طرده بحكم من قاضي الأمور المستعجلة . ولكن المادة ٨ من قانون إيجار الأماكن قضت ، كما رأينا ، بأن المالك يبقى في العقار ويعتبر مستأجراً من الراسى عليه المزداد ، وتسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، من حيث تقدير الأجرة وقيام إيجار ممتد بحكم القانون واختصاص المحكمة المختصة بموجب التشريعات الاستثنائية في نظر المنازعات المتعلقة بهذا الشأن . وظاهر أنه في هذه الحالة أيضاً قد سرت التشريعات الاستثنائية بالرغم من عدم وجود عقد إيجار ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (٢) . ويبرر هذا الحكم أن المالك الذي يكون شاغلاً لعقاره قد اطمأن إلى أن له سكناً يؤويه ، فإذا نزع دائنوه ملكية هذا العقار فآل إلى شخص أجنبي ، وجب إبقاء المالك في العقار الذي يسكنه حتى لا يحرم منه في وقت اشتدت فيه أزمة المساكن ، ويعتبر الراسى عليه مزاو العقار في حكم المشتري والمالك في حكم المستأجر من هذا المشتري . وقد جاء نص المادة ٨ عاماً مطلقاً ، فيسرى على كل عقار نزعت ملكيته ، سواء كان هذا العقار موجوداً في منطقة من المناطق المبينة بالجدول أو موجوداً في منطقة أخرى غير هذه المناطق .

= المقررة طبقاً للتشريعات الاستثنائية ، وذلك لأن نظام الاستيلاء وهو نظام شاذ لا يجوز أن يؤدي إلى خفض الأجرة التي يحق للمالك أن يتقاضاها عن ملكه طبقاً لهذه التشريعات الاستثنائية (الأسكندرية المختلطة ٧ يونيو سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٢٦) .

(١) انظر ما يلي فقرة ٦٣٢ وما بعدها .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ وفقرة ٥٧٥ .

٥٧٨ - الأحكام الاستثنائية التي تخضع لها الأوامر الدافعة في نطاق

تطبيق التشريعات الاستثنائية : والآآن بعد أن حددنا ما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، ننظر ما هي هذه الأحكام الاستثنائية التي تخرج على القواعد العامة لعقد الإيجار ، والتي تقضى بسريانها هذه التشريعات .

إذا رجعنا إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتشريعات المعدلة له - وهذا القانون مع ما يعدله من التشريعات هو الذي جرينا على تسميته بالتشريعات الاستثنائية - رأينا أن الأحكام الاستثنائية التي يقرها هذا القانون يمكن أن ترد إلى نوعين :

(النوع الأول) أحكام موضوعية تخرج على القواعد العامة لعقد الإيجار . وهذه الأحكام الاستثنائية تتعلق طائفة منها بتحديد الأجرة ، وتتعلق طائفة ثانية بانتهاء الإيجار ، وتتعلق طائفة ثالثة بقيود متفرقة بعضها يفرض على المؤجر وبعضها يفرض على المستأجر .

(النوع الثاني) أحكام إجرائية تخرج على القواعد العامة في إجراءات التقاضي كما هي مقررة في تقنين المرافعات ، منها ما يتعلق بالاختصاص ، ومنها ما يتعلق بإجراءات رفع الدعوى ونظرها ، ومنها ما يتعلق بالحكم الصادر في النزاع وعدم جواز الطعن فيه .

فستعرض الآن هذه الأحكام الاستثنائية وفقاً لهذا الترتيب .

الفرع الأول

الأحكام الاستثنائية الموضوعية

المبحث الأول

الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة

٥٧٩ - الحد الأقصى للأجرة والجزاء المترتب على مجاوزة هذا الحد :

فرضت التشريعات الاستثنائية ، أول ما فرضت ، حداً أقصى للأجرة التي يجوز

للمؤجر تقاضيا من المستأجر . ورتبت على مجاوزة هذا الحد عقوبة جنائية وجزاء مدنياً .

فنبحث إذن مسألتين : (١) كيفية تحديد الأجرة . (٢) الجزاء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة .

المطلب الأول

كيفية تحديد الأجرة

٥٨٠ - وجوب تقسيم الأماكن لتحديد الأجرة : لم تسر التشريعات الاستثنائية على وتيرة واحدة في تحديد أجور الأماكن . فقد كان أول ما شغل بال المشرع هو أن يحدد أجرة الأماكن التي تم إنشاؤها لغاية تاريخ معين ، ويترك ما ينشأ بعد هذا التاريخ حراً لا يخضع فيه اتفاق المتعاقدين لأي قيد ، وذلك حتى يشجع استثمار الأموال في حركة البناء إذ تقبل الناس على تشييد الأبنية بعد التاريخ المعين الذي حدده القانون ما داموا أحراراً في الاتفاق مع المستأجرين على الأجرة التي يعتبرونها مجزية . وقد سار المشرع في هذا الطريق على مراحل ، تعاقبت مرحلة بعد أخرى ، يصدر في كل مرحلة تشريعاً يعين به الحد الأقصى لأجرة الأماكن التي أنشئت إلى يوم معين . وتوالت هذه التشريعات ، يقيد كل تشريع تحديد الأجرة في الأماكن التي تركها حرة التشريع الذي سبقه . فواجه المشرع بهذه السياسة أزمة الأماكن عن طريقين ، فهو من جهة يقيد أجرة الأماكن التي تم إنشاؤها وأصبحت بذلك حقيقة واقعة ، ومن جهة أخرى يشجع على إنشاء أماكن جديدة لم تنشأ بعد بإطلاق الأجرة بالنسبة إليها حرة من كل قيد^(١) . وفي العهد الأخير اختط المشرع خطة أخرى إلى جانب الخطة الأولى . فقد نظر إلى الأماكن ، لا بحسب تاريخ إنشائها كما فعل من قبل ، بل بحسب مقدار أجرتها . فاختص الأماكن التي لا تزيد أجرتها على مقدار معين بتخفيض جديد في الأجرة يضاف إلى التخفيض الأول .

فوجب إذن ، لبحث كيفية تحديد أجور الأماكن ، أن نستعرض تقسيمين

(١) وبعد كتابة هذه الكلمات أصدر المشرع تشريعاً نهائياً يفرض حداً أقصى للأجرة ويتناول جميع الأماكن التي تنشأ في المستقبل ، وسيأتي ذكر ذلك تفصيلاً فيما يلي .

متدخلين أحدهما في الآخر : تقسماً بحسب تاريخ إنشاء المكان ، وتقسماً بحسب مقدار أجرة ته .

§ ١ - تقسيم الأماكن بحسب تاريخ إنشائها

٥٨١ - أقسام خمسة : تقسم التشريعات الاستثنائية الأماكن بحسب تاريخ إنشائها أقساماً خمسة :

القسم الأول الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وأبم إيجارها منذ أول مايو سنة ١٩٤١ ، وهذه تحدد أجورها المادة الرابعة من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، على أساس أجرة الشهر السابق على أول مايو سنة ١٩٤١ وهو شهر أبريل سنة ١٩٤١ .

القسم الثاني الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء في إنشائها سابقاً على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وهذه خفض المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أجورها بنسبة ١٥ ٪ ، فاخترت بذلك خطة أخرى في تحديد الأجرة .

القسم الثالث الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وكان البدء في إنشائها سابقاً على ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ ، وهذه خفض القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أجورها بنسبة ٢٠ ٪ على أساس آخر غير الأساس الذي اتخذته التشريع السابق كما سيجيء .

القسم الرابع الأماكن التي أنشئت منذ ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ وكان البدء في إنشائها سابقاً على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وهذه خفض القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ أجورها بنسبة ٢٠ ٪ على نفس الأساس الذي اتخذته التشريع السابق .

القسم الخامس الأماكن التي بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وهذه بدأ المشرع يترك أجورها حرة ، ثم صدر القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يقيد أجورها على أساس نسبة مئوية من قيمة الأرض والمباني (١) .

(١) وإذا كان جزء من المباني قد أنشئ في تاريخ يجعله داخلاً في أحد هذه الأقسام ، وجزء آخر أنشئ في تاريخ يجعله داخلاً في قسم آخر ، فكل جزء تحدد أجرته بحسب القسم الذي يدخل فيه (مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣) .

القسم الأول - الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤

٥٨٢ - تحديد أماكن القسم الأول : تنص المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي . . . ولا تسري أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » . ويتبين من هذا النص أن الأماكن التي يشتمل عليها القسم الأول يجب أن يتوافر فيها شرطان : (١) أن تكون منشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . (٢) أن يكون عقد إيجارها قد أبرم منذ أول مايو سنة ١٩٤١ .

١ - أما أن تكون الأماكن منشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإن ذلك يخرج الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ فهذه تسري في تحديد أجورها قواعد أماكن الأقسام الأخرى التي سيأتي بيانها . والأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ تمثل الأكثرية الكبرى من الأماكن الموجودة في البلاد (١) ، ومعظمها أبنية قديمة يرجع بعضها إلى أكثر من خمسين عاماً ، وأجورها رخيصة منذ فرضت التشريعات الاستثنائية حدودها القصوى ، ولذلك يطلق المصنفون عليها عادة أبنية « الإيجار القديم » .

وحتى يدخل المكان في هذا القسم الأول يجب أن يكون منشأ ، كما قدمنا ، قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . ومعنى أنه « يكون منشأ » هو أن يكون قد تم إنشاؤه . فإذا تم إنشاء المكان وأصبح قابلاً للإيجار ولم يؤثر بالفعل ، فإنه يدخل في القسم الأول . أما إذا لم يتم إنشاؤه إلا منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولو بدأ إنشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإنه لا يدخل في القسم الأول بل يدخل في القسم الثاني كما سنرى (٢) .

وإذا ثبت أن المكان قد تم إنشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإن مجرد القيام

(١) ومن ثم يعتبر الأصل في المبنى أنه منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ما لم يثبت المؤجر أنه أنشئ بعد ذلك .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٥٨٩ .

بإصلاحات أو تجديدات فيه منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يخرج من أماكن القسم الأول ، وكل ما للمالك هو أن يطالب بإضافة زيادة على أجره الأساس في مقابل تكاليف الإصلاح والتجديد . والقول بغير ذلك يؤدي إلى أن المالك يقومون بإصلاحات أو تجديدات في مبانيهم بنفقات قليلة لتكون بمنأى عما فرضه القانون من القيود^(١) . ولكن إذا كان التحويل يغير من طبيعة الشيء ، كما إذا حولت غرفة بشقة سكنية إلى دكان مستغل في التجارة ، فإن هذا التحويل يعتبر إنشاء ، فإذا حدث منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ فإن الدكان يخرج من أماكن القسم الأول إلى أماكن القسم الثاني ، ولا يقدح في هذا الرأي أن المنزل كله — ما عدا هذا الدكان — معتبر من أماكن القسم الأول^(٢) .

٢ — ولا يكفي أن يكون المكان منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، بل يجب أيضاً أن يكون عقد إيجاره قد أبرم منذ أول مايو سنة ١٩٤١^(٣) . وقد اختار المشرع تاريخ أول مايو سنة ١٩٤١ ، في السنة التي بدأت فيها التشريعات الاستثنائية في الصلح مبتدئة بالأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، إذ بدأت أجور الأماكن منذ هذا التاريخ في الارتفاع . فإذا كان عقد إيجار المكان قد أبرم منذ

(١) كامل محمد بدوي فقرة ١٩٠ ص ١٧١ .

(٢) مصر الكلية ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ .

(٣) والعبرة بتاريخ إبرام العقد لا بتاريخ بدء الانتفاع (استثناء مختلط ١٣ مايو سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٥١) — فإذا لم يكن هناك عقد إيجار ، فلا محل لتطبيق أحكام التشريعات الاستثنائية . وقد قضى بأنه إذا كانت الأجرة المتفق عليها بين البائع والمشتري الثابتة في صلب عقد البيع لم يكن ملحوظاً فيها أنها في مقابل أجره المكان أكثر من أنها شرط جزائي وضعه المشتري حتى يلزم البائع بالتعجيل في إخلاء المكان وتسليمه ، فإن هذا الشرط ليس من شأنه أن يغير من طبيعة عقد البيع وأن يضيف إليه عقد إيجار . وعلى ذلك فتنقضي المدة المتفق عليها لا يجوز للبائع أن يتمسك بامتدادها ، بل يعتبر شاغلا العين دون سند ويمكن طلب الإخلاء بحكم من قاضي الأمور المستعجلة ، كذلك لا يكون للبائع الحق في طلب تخفيض الأجرة ، وتكون الدعوى المقامة منه بطلب ذلك هي من قبيل التحايل على التخلص من التزام تعاقدى شرطه عقد البيع وأبرمت الصفقة على أساسه (استثناء مختلط ١٢ فبراير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٩٢ — ٨ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٧٤ — مصر الكلية الوطنية ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٩ ش ٦٤٩ — ١٣ يناير سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤١٦ — وقرب مصر الكلية الوطنية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٧١ ص ١٢٣١ — وانظر عكس ذلك الإسكندرية الكلية الوطنية ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٧ ص ٥٠٠ — وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٢ ص ٨٤ — ص ٨٥) .

أول مايو سنة ١٩٤١ ، فالمفروض فيه أن المستأجر قد أصبح في حاجة إلى حماية القانون ، ومن ثم تسرى التشريعات الاستثنائية . أما إذا كان عقد الإيجار قد أبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١ ، فإن التشريعات الاستثنائية لا تسرى من حيث تحديد الأجرة . والأجرة التي اتفق عليها المتعاقدان تبقى دون تخفيض أو زيادة حتى تنقضى مدة الإيجار الأصلية ، ولو كان انقضاء المدة في وقت غير سابق على أول مايو سنة ١٩٤١ . ولتوضيح ذلك نفرض أن مكاناً منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ قد أوجر بعقد تاريخه أول يناير سنة ١٩٤١ لمدة سنة تنقضى في آخر ديسمبر سنة ١٩٤١ ، بأجرة تزيد على الحد الأقصى الذي فرضه قانون إيجار الأماكن . فإن هذا الإيجار يبقى سارياً إلى انقضاء مدته في آخر ديسمبر سنة ١٩٤١ ، بالأجرة المتفق عليها ولو أنها تزيد على الحد الأقصى . فإذا جدد هذا العقد بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤١ ، أو امتد بحكم القانون بعد هذا التاريخ ، فإن الأجرة تصبح خاضعة للتشريعات الاستثنائية ، ويجب تخفيضها إلى مقدار لا يجاوز الحد الأقصى الذي فرضه القانون (١) .

٥٨٣ - الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول : في تعيين الحد الأقصى لأحد أماكن القسم الأول ، اتخذ قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في مادته الرابعة أساساً لهذا التعيين أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ . وأجاز أن تضاف إلى هذه الأجرة ما يقابل التزامات جديدة فرضت على المؤجر ، أو ما يقابل عناصر يجب تقويمها لتدخل في تقدير أجرة الأساس . ثم زاد أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بعد الإضافة المتقدمة الذكر ، بنسبة معينة ، وجعل هذه الأجرة الزائدة هي الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول . فهذه مسائل ثلاث ، نبحثها على التوالي .

٥٨٤ - أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي أجرة الأساس : لما كان مشروطاً أن يكون عقد الإيجار مبرماً منذ أول مايو سنة ١٩٤١ كما سبق القول ،

(١) ولكن إذا كانت مدة الإيجار مقسمة إلى فترتين ويمتد الإيجار إلى الفترة الثانية إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء ، وكان بدء الفترة الثانية بعد أول مايو سنة ١٩٤١ وقد امتد إليها الإيجار لعدم حصول التنبيه ، وجبت زيادة الأجرة في الفترة الثانية طبقاً للتشريعات الاستثنائية القائمة في ذلك الوقت (استئناف مختلط ٢٩ أبريل سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٣٩) .

فقد اتخذ القانون الشهر السابق على هذا التاريخ ، وهو شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، ليجعل من أجرته أساساً في تعيين الحد الأقصى للأجرة . فأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ يجب ألا تزيد عن أجور شهر أبريل سنة ١٩٤١ إلا بنسبة معينة ، إذ فرض القانون أن أجور شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي الأجور المعتدلة التي لم تتأثر بالارتفاع الناشئ عن أزمة الأماكن . فإذا كانت العين مؤجرة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار هي أجرة الأساس^(١) ، وسنرى فيما يلي كيف يكون إثباتها^(٢) . أما إذا لم تكن العين مؤجرة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بأن كان المالك هو الذي شغل العين في هذا التاريخ ، أو تركها خالية ، أو كانت العين لم تنشأ إلا بعد هذا التاريخ في الفترة ما بين أول مايو سنة ١٩٤١ إلى آخر ديسمبر ١٩٤٣ ، أو تعذر إثبات أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فأجرة الأساس تكون أجرة المثل في شهر أبريل سنة ١٩٤١^(٣) .

(١) ولا يصلح أساساً لتعيين الأجرة المتفق عليها تقديرات البلدية للعوايد التي تفرض على العقار (الإسكندرية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء رقم ٣ ص ١٥٣ - ٥٠٢ - وانظر أيضاً مصر ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٤٢ سنة ١٩٥٣) - وقد تكون الأجرة المتفق عليها بعضها غير نقد ، كعمل يقوم به المستأجر للمؤجر (حراسة المنزل - التدريس لأولاد المؤجر - معالجة أسرته - توريد ما يلزمه من شيء معين - إصلاح الحديقة . القيام ببعض الترميمات بالعين المؤجرة إلخ إلخ) ، فيقوم هذا الجزء من الأجرة ويضاف إلى الجزء النقدي ، ومجموع ذلك يكون هو الأجرة المتفق عليها (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٩ ص ٤٩) .

وقد قضى بأنه لا يعتد بالأجرة المتفق عليها إذا ثبت أن هذه الأجرة كانت ، لظروف خاصة ، تختلف عن أجرة المثل زيادة أو نقصاً (مصر الكلية ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨٢ ٤ سنة ١٩٥٢ - وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢١ ص ٥٢) ، وكان ذلك يرجع مثلاً لاعتبارات إنسانية كالتسامح نظراً لفقر المستأجر (مصر الكلية ٢٥ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٢٩ سنة ١٩٥٢ : المستأجرة السابقة امرأة فقيرة تعيش من تأجير الكتب التي ترسلها لها الناس مجاناً) ، أو لمجاملة قريب أو صديق (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٢ ص ٨٦) .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٦١٤ .

(٣) ولا يصار إلى أجرة المثل إذا ثبتت الأجرة المتفق عليها ، وقد قضى بأن القانون يجعل من الأجرة المتفق عليها شهر أبريل سنة ١٩٤١ الأصل الواجب الاتباع ، ولا يبحث عن أجرة المثل إلا عند فقدان هذا الأصل (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٤٣ سنة ١٩٥٣) . ويجب أن تكون الأجرة المتفق عليها هي «أجرة» بالتكليف القانوني -

وأجرة المثل هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان للمكان محل النزاع في شهر أبريل سنة ١٩٤١ (١) . فإذا استحدثت طبقة في منزل بعد أبريل سنة ١٩٤١ ، وكان في نفس المنزل طبقة مماثلة مؤجرة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فأجرة هذه الطبقة المماثلة في هذا الشهر هي أجرة المثل للطبقة التي استحدثت (٢) . فإذا لم توجد طبقة مماثلة في نفس المنزل ، بحث عن طبقة مماثلة في منزل آخر تكون مؤجرة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ لنفس الغرض الذي أوجرت من أجله الطبقة محل النزاع (٣) . وإذا تعذر وجود طبقة مماثلة كل المماثلة ، بحث عن أكثر طبقة شبيهاً للطبقة محل النزاع (٤) ،

الصحيح ، فإذا لم تكن كذلك لم يعتد بها واعتبرت أجرة المثل . وقد قضى في هذا المعنى بأنه إذا اتفق بائع العقار مع مشتريه على أن يبقى البائع شاغلاً العقار بعد البيع لمدة عشر سنوات في مقابل مبلغ جزائي يخضم من الثمن ، وقد وصف هذا المقابل بأنه أجرة ، فليس من حق المشتري بعد إنتهاء عشر السنوات أن يتخذ هذا المقابل أساساً لتحديد الأجرة في تعاقد آخر مع مستأجر جديد (مصر الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٧١ ص ١٢٣١) .

(١) فإذا أجر صاحب الفندق جزءاً من المكان الذي يشغله الفندق لاستعمال هذا الجزء سكناً عادياً ، فلا يجوز اعتبار أجرة النزول في الفندق هي أجرة المثل بالنسبة إلى الجزء المؤجر سكناً عادياً (مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٢ سنة ١٩٥٣) .

(٢) مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٦٥٣ سنة ١٩٥٢ .

(٣) مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٤ ص ١٢٢٨ .

(٤) وقد يكون المكان محل النزاع يمتاز عن غيره بمميزات واضحة ، بحيث لا يكون له مثل ومن ثم لا تكون له أجرة مثل ، ففي هذه الحالة تسرى الأجرة المتفق عليها دون تخفيض إذ لا يوجد أساس تخفيض على مقتضاه الأجرة بحيث لا تزيد على أجرة المثل إلا بالنسبة القانونية . وقد قضى في هذا المعنى بأنه إذا كانت فيلا النزاع على درجة رفيعة من الفن المعماري ، وهي مزودة بالبانوهات والمدافئ ونافورات المياه والأعمدة الرخامية وما إلى ذلك من أعمال الزخرفة والتجميل ، وكانت الوثائق التي استشهد بها الخبير في تقريره هي عبارة عن منازل مبانيها عادية تقل عن مستوى فيلا النزاع التي هي فريدة في بنائها وتنسيقها وجمالها ولا وجه للمقارنة بينها وبين الفيلا الأخرى ، فإن عناصر الموازنة والمقارنة التي يمكن اتخاذها أساساً سليماً لتقدير أجرة المثل تنعدم . ولا يغيب عن البال أن المثل لغة هو الشبه الذي يقضى أن تتوافر لشيئين معالم وخصائص تجعل التمييز بينهما دقيقاً ، ولا يجوز في المنطق القانوني الانحراف عن هذا المعنى اللغوي لأن المشرع حين أوجب التقدير بأجرة المثل لم يشأ أن يظلم أحداً ، بل جعل في حسابه أن التقدير يكون على هذا المناط كلما توافرت عناصره العادلة السليمة . أما الحالات النادرة التي يقل فيها النظر وتتعدى المقارنة لعدم توافر عناصرها المادية أو ميل المستأجر إلى الترف ، فإنها تكون محكومة بضوابط أقل تزمناً وهي الأدلة والقرائن المستمدة من ظروف النزاع . لأنه ليس من العدل في شيء أن تقاس أجرة عقار منفرد أو يمتاز على أجور عقارات تقل عن مستواه بدرجة كبيرة ولو كانت =

وروعيت الفروق بين الطبقتين بالنقص أو بالزيادة (١) .
والأصل هو اتخاذ أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ أساساً كما قدمنا . ولكن
القانون راعى ظروفًا خاصة في حالتين : (الحالة الأولى) - حالة مدينة الإسكندرية ،
فقد كانت أشد عرضة من غيرها (٢) للغارات الجوية في سنة ١٩٤١ أثناء الحرب
العالمية الثانية ، فهجرها سكانها ، ونزلت أجور المساكن تبعاً لذلك . فالتخاذ

= أكثر اتساعاً وأوفر غرضاً . ولما كان الخبر قد أوضح في تقريره انعدام التماثل ، ثم قدر أجره
(شهرية) على أساس المقارنة بمبلغ ٢٥ جنيهاً (الأجرة السنوية المتفق عليها لفيلا النزاع ٥٠٠
جنيهاً) ، فإن هذا التقدير يعتبر جزافياً يذنبى عدم التحويل عليه ، وبذلك تكون الدعوى خليقة بالرفض
(مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٨٨ سنة ١٩٥٣) . وقد قضى
في المعنى نفسه بأنه إذا عجز طرفا النزاع عن تقديم أماكن مشابهة للعين المؤجرة لتقدير أجره
المثل على ضوءها ، كان المستأجر بذلك قد عجز عن إثبات أن القيمة الإيجارية المتفق عليها تزيد
على أجره المثل لها في أبريل سنة ١٩٤١ رغم إتاحة الفرصة له ، فرفض دعوى التخفيض
(مصر الكلية ٤ مارس سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧) .
(١) مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٢٠ سنة ١٩٥٣ :
الغرفة محل النزاع تمتاز كمحل تجارى بوجودها بالطابق الأرضي ولها باب مستقل عن باقي غرف
الشقة وتتمتع بالضوء والاتساع .

وقد تكون الطبقة محل النزاع لم تنشأ إلا في سنة ١٩٤٢ أو في سنة ١٩٤٣ حيث كانت
كانت تكاليف البناء تزيد كثيراً عن تكاليف قبل سنة ١٩٤٢ . ويذهب القضاء في هذه الحالة
إلى الوقوف عند تكاليف البناء في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فيبحث عن طبقة أنشئت في هذا
الشهر وتكون مماثلة للطبقة محل النزاع ، فتجعل أجرتها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي أجره
المثل ، ولا يعتمد بالفرق في تكاليف البناء بين هذه الطبقة والطبقة محل النزاع فهذا الفرق تقابله
النسبة المئوية التي يضيفها القانون إلى أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ . أما إذا لم توجد طبقة
مماثلة أنشئت في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، يبحث عن أحدث طبقة مماثلة قبل هذا الشهر ، فإذا
كانت تكاليفها تبلغ مثلاً ٩٠٪ من تكاليفه البناء في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، اعتد بهذا
الفرق . فلو كانت أجره هذه الطبقة ١٨ جنيهاً في الشهر ، كانت أجره المثل هي ٢٠ جنيهاً
حتى تراعى النسبة في التكاليف . ثم تضاف إلى أجره المثل النسبة المئوية التي يرضها القانون
(مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٣ قضايا رقم ٥٢٠٣ و ٥٢٠٤ و ٥٢٠٥ و ٥٢٠٨ كل مصر -
سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٠ ص ٥٠ هامش ١) .

(٢) وينبه بعض الفقهاء إلى أن هناك مناطق أخرى غير الإسكندرية كانت عرضة مثلها
للغارات الجوية ، كالمدين الساحلية الأخرى ومنطقة مصر الجديدة بسبب قربها من مطارين كبيرين ،
فكان من الإنصاف معاملة هذه المناطق معاملة مدينة الإسكندرية (سليمان مرقس في إيجار الأماكن
فقرة ١٩ ص ٤٨) . ولعل المشرع خص مدينة الإسكندرية بهذه المعاملة لأنها دون غيرها
انفردت بأشد الغارات وطأة حتى هجرها الكثير من سكانها ، ولم يرد أن يتوسع في هذه المعاملة
المستثناة .

أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أساساً في حالة كهذه قد تلمحق غبناً كبيراً بالمؤجر ، إذ كانت أجور المساكن قد نزلت نزولاً كبيراً في هذه الآونة . ومن ثم خیر القانون المؤجر فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية بين شهر أبريل سنة ١٩٤١ وشهر أغسطس سنة ١٩٣٩ ، فهذا الشهر الأخير هو الشهر السابق مباشرة على إعلان الحرب وكانت أجور المساكن فيه عادية لا مرتفعة ولا منخفضة . وقد نصت المادة ٣/٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في هذا المعنى على ما يأتي : « على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، أو بأجرة المثل لأيهما » (١) .

(الحالة الثانية) حالة الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المرفق بقانون إيجار الأماكن إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة أو فروعها أو لمجالس المحافظات أو لمجالس المدن أو لمجالس القرى ، فقد اتخذ المشرع شهراً آخر بعد شهر أبريل سنة ١٩٤١ بمدة طويلة أساساً لتعيين الأجرة ، وراعى في ذلك أن المؤجر لغير هذه الأشخاص المعنوية لا يتقيد في الأجرة بالتشريعات الاستثنائية لأن المناطق لا تسرى عليها هذه التشريعات ، فوجب مراعاة من يؤجر لهذه الأشخاص المعنوية فيتعيد بمحد أقصى للأجرة أعلى من الحد الأقصى المقرر في الأحوال الأخرى ، وعلى ذلك جعل شهر الأساس شهراً للأجور فيه أكثر ارتفاعاً منها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ . ومن ثم نصت المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « لا تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية . ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات ، وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يولييه

(١) وقد قضت محكمة الإسكندرية المختلطة بأنه إذا كان عقد الإيجار عن شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ يختلف في شروطه وفي مدة الإيجار وفي مساحة العين المؤجرة وفي حق الإيجار من الباطن وفي غير ذلك من الشروط عن عقد إيجار شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فإن المقدين يتهاوران ، ويجب الرجوع إلى أجر المثل في كل من هذين الشهرين (الإسكندرية المختلطة ١٧ أبريل سنة ١٩٤٧ م . ٥٩ ص ١٧٨) .

سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية ، أو أجرة المثل في تلك الشهور ، مضافاً إلى الأجرة النسبة المئوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون»^(١) . وقد قدمنا أن هذه الأشخاص المعنوية ذاتها لو استأجرت أمكنة في المناطق المبينة في الجدول ، لكان شهر الأساس هو شهر أبريل سنة ١٩٤١ كما هو الأمر بالنسبة إلى سائر المستأجرين^(٢) .

٥٨٥ - عناصر يجب تقويمها لتدخل في تقدير أجرة الأساس : نصت

الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « ويدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر » . فإذا فرضت على المستأجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف ، ولم تكن هذه الالتزامات مفروضة عليه في شهر الأساس ، وجب تقويمها لاستئصالها من أجرة شهر الأساس . ولتوضيح ذلك نفرض أن المستأجر استأجر المكان في أول يناير سنة ١٩٥٠ ، فأصبحت مسئوليته عن الحريق خاضعة لأحكام التقنين المدني الجديد وفرض عليه بذلك التزام جديد لم يكن موجوداً في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، أو التزم بدفع العوايد أو بدفع ثمن المياه أو بغير ذلك من الالتزامات التي لم تكن مفروضة على المستأجر في شهر أبريل سنة ١٩٤١ . فيدخل عندئذ ، في تقدير أجرة شهر الأساس ، أي أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ سواء الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، تقويم هذه الالتزامات الجديدة التي فرضت على المستأجر ، فتقوم المسئولية عن الحريق مثلاً بقيمة أقساط التأمين الواجب على المستأجر دفعها إذا أراد تأمين مسئوليته ، ويقوم الالتزام بدفع العوايد أو بدفع ثمن المياه بمقدار العوايد أو بمقدار ثمن المياه . فإذا فرض أن هذه الالتزامات الجديدة قومت في تاريخ أول أبريل سنة ١٩٤١ بمبلغ مقداره ثلاثة جنيهات في الشهر ، وكانت أجرة شهر أبريل سنة

(١) ويقول الأستاذ كامل محمد بدوي في هذا الصدد : « ثم إن الحكمة غير واضحة في اختلاف الأشهر المتخذة قياساً باختلاف جهات الحكومة ، إلا أن يكون القصد إيقاع القارئ في حيرة من الأمر » (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٠ ص ١٣٧) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧٦ .

١٩٤١ مقدارها ١٥ جنيهاً دون أن يكون المستأجر مفروضاً عليه الالتزامات سابقة الذكر ، فإن المستأجر لو كان ملتزماً بها في ذلك الوقت لاستنزل قيمتها من الأجرة ، ولدفع للمؤجر ١٢ جنيهاً بدلاً من ١٥ ، والفرق وهو ٣ جنيهات في الشهر يكون قيمة هذه الالتزامات المفروضة عليه . ونكون بذلك قد أدخلنا في تقدير أجرة الأساس تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في عقد إيجار شهر أبريل سنة ١٩٤١ والتزم به المستأجر بعد ذلك . ومن ثم تكون أجرة الأساس في مثلنا هذا هي ١٢ جنيهاً لا ١٥ جنيهاً ، فإذا زيدت بالنسبة المئوية التي فرضها القانون كان هذا هو الحد الأقصى للأجرة (١) .

وعلى العكس من ذلك ، إذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة ، بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف ، لم تكن مفروضة عليه في شهر أبريل سنة ١٩٤١ (أو في أي شهر آخر اعتبره القانون شهر الأساس) ، قومت هذه الالتزامات بفرض أنها كانت موجودة في شهر الأساس ، وأضيفت قيمتها في هذا التاريخ إلى الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، ويكون مجموع ذلك هو أجرة الأساس ، ثم تزداد أجرة الأساس هذه بالنسبة المئوية التي فرضها القانون . ولتوضيح ذلك نفرض أن منزلاً منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ثبت أن أجرته في شهر أبريل سنة ١٩٤١ كانت ٣٠ جنيهاً ، ويراد تحديد أجرته في إيجار أبرم في ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ تاريخ العمل بالتقنين المدني الجديد . ففي هذا الفرض يجب أن يقوم ما استحدثه التقنين المدني الجديد من التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ولم يكن هذا الالتزام مفروضاً عليه في أبريل سنة ١٩٤١ طبقاً للتقنين المدني القديم (٢) ، وتقوم أيضاً الالتزامات الجديدة المفروضة على المؤجر بموجب الاتفاق أو العرف كالتزامه بتوصيل المياه أو الكهرباء أو بتوريده المياه الساخنة

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٠ ص ١٣٧ .

(٢) انظر ما قدمناه في هذا الصدد من أن المؤجر يجوز له أن يزيد الأجرة على الحد الذي فرضه القانون بما يقابل التزامه الجديد من إجراء الترميمات الضرورية : آنفاً فقرة ٢٢٠ في الهامش .

وإذا أبرم عقد الإيجار قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ - أي قبل العمل بالتقنين المدني الجديد - فإن المؤجر لا يكون ملتزماً بصيانة العين المؤجرة وفقاً لأحكام التقنين المدني القديم ، فلا محل لتقويم هذا الالتزام لإضافته إلى أجرة الأساس . وإذا امتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون بقى المؤجر غير ملتزم بصيانة العين المؤجرة لأن أحكام التقنين المدني القديم هي التي تسرى في هذه -

أو التدفئة أو التبريد أو بإدخال مصعد يقوم هو بدفع نفقاته أو يدفع أجره الخفر أو غير ذلك من الالتزامات التي لم تكن مفروضة عليه في أبريل سنة ١٩٤١ . وتقوم هذه الالتزامات بقيمتها في أبريل سنة ١٩٤١ بفرض أن المؤجر كان ملتزماً بها في هذا التاريخ ، فإذا بلغت قيمتها ٥ جنيهات في الشهر مثلاً ، أضيفت هذه القيمة إلى العشرين جنيهاً أجره المنزل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فتكون أجره الأساس هي ٢٥ جنيهاً . تضاف إليها النسبة المئوية التي فرضها القانون وهي ١٤٪ ، فيكون الحد الأقصى لأجره هذا المنزل هو ٢٨.٢٠ جنيهاً في الشهر . وإذا قدر المتعاقدان قيمة الالتزامات الجديدة بموجب اتفاق بينهما أو في عقد الإيجار ذاته ، احترام القاضي هذا التقدير ما لم يثبت المستأجر أنه تقدير غير جدي وقد قصد به التحايل على أحكام القانون ، فيقوم القاضي في هذه الحالة بالتقدير وله أن يستعين بخبير .

وكما تقوم الالتزامات الجديدة التي تفرض على المؤجر ، كذلك تقوم الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة ولو لم تكن موجودة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ (١) . فإذا استحدث المؤجر قبل الإيجار (٢)

= الحالة طول مدة امتداد الإيجار ، فلا تزداد الأجرة شيئاً . ولكن يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر على أن يقوم بإصلاحات في العين المؤجرة (كترميم أو استحداث غرف أو مرافق أو إدخال مصعد أو إصلاحه) في مقابل زيادة في الأجرة تتناسب مع هذه الإصلاحات ، ولا يكون في ذلك مجاوزة للحد الأقصى للأجرة ، قياساً على التحسينات التي استحدثت قبل الإيجار فإنها تقوم وتضاف إلى الأجرة كما سئرى (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٣ ص ٦٠ هامش ١) .

(١) أما إذا كانت موجودة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فلا تقوم ولا تجوز زيادة الأجرة من أجلها (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٨٨٢ سنة ١٩٥٣) .
(٢) أما التحسينات التي يدخلها المؤجر بعد الإيجار فلا بد من موافقة المستأجر عليها ، حتى لا يتخذ المؤجر من تحسينات يدخلها دون موافقة المستأجر ذريعة لزيادة الأجرة على الحد الأقصى . فإن لم يوافق المستأجر على التحسينات ولكنه قبل بعد ذلك أن ينتفع بها ، كان عليه أن يدفع ما يقابلها (مصر الكلية ١٣ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٩٧ سنة ١٩٥٣) . وهذا كله ما لم تكن هذه التحسينات قد نجمت عن إصلاحات ضرورية قام بها المؤجر لحفظ العين ، فهذه لا ترقى إليها شبهة أن المؤجر اتخذ منها ذريعة لزيادة الأجرة ، فقد كان مضطراً إلى إجرائها للمحافظة على العين . فإن عادت على المستأجر بنفع ملحوظ ، استحق المؤجر زيادة لها في الأجرة ولو أجراها دون موافقة المستأجر (مصر الكلية ٣٠ يونيو سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٢١٩ ص ٤٥٠ - ١٤ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٢٣٧ سنة ١٩٥٣) . وإن لم =

في المكان المؤجر جراحاً جديداً أو غرفة جديدة أو حماماً جديداً أو مصعداً أو جهازاً لتكييف الهواء أو وصل المكان المؤجر بالمجارى العامة أو قام بغير ذلك من التحسينات ، قومت هذه التحسينات على النحو السالف الذكر^(١) . ولكن القضاء قد جرى في هذه الحالة على الأخذ بما اتفق عليه المتعاقدان من زيادة في الأجرة في مقابل هذه التحسينات^(٢) ، إلا إذا أثبت المستأجر أن التقدير كان مبالغاً فيه وقد قصد اتخاذ التحسينات ذريعة للتحايل على أحكام القانون^(٣) .

تعهد على المستأجر بنفع بل اقتصرت على حفظ العين كما هي ، فلا تزداد الأجرة في مقابلها (مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٠٤ سنة ١٩٥٦) . ومع ذلك فقد قضى بأنه وإن كان الأصل في الإصلاحات الضرورية لحفظ العين أنها تقع على عاتق المالك وحده ، إلا أنه إذا زادت هذه التكاليف كثيراً عما كانت عليه في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ألزم المستأجر تحقيقاً للعدالة بقيمة الفرق بين تكاليف هذه الإصلاحات وقت إجرائها بقيمة تكاليفها في أبريل سنة ١٩٤١ (محكمة مصر ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٧٥٩ سنة ١٩٥٥) .

(١) مصر الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٤٣ سنة ١٩٥٣ (أوصل المؤجر المنزل بالمجارى العامة) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٣٤٥ سنة ١٩٥٢ - ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٩٤ سنة ١٩٥٢ - ٣٠ يولييه سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤١٨١ سنة ١٩٥٢ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٠٢٠ سنة ١٩٥٣ - ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٥٧ سنة ١٩٥٤ - ١٩ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ - ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ قضية رقم ١٥٣٥ سنة ١٩٥٤ .

(٢) وقد جرت العادة على توزيع قيمة التحسينات على خمس سنوات ، فتزداد الأجرة على هذا الأساس (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٧ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٥١ سنة ١٩٥٧) .

وقد قضى بأنه إذا كانت أجرة غرفتين في شقة مكونة من خمس غرف هي ٦ جنيهات في الشهر - إذ أن أجرة الشقة كلها ١٥ جنيهاً في الشهر - ولكن المستأجر من الباطن حصل على حق استعمال التلفون واستهلاك الكهرباء والمياه واستخدام الفراش والبواب فقبل أن يدفع في الغرفتين أجرة مقدارها ١٢ جنيهاً ، فإن هذه الزيادة هي مقابل ما حصل عليه المستأجر من مزايا . ويجب على المستأجر احترام التقدير الذي ارتضاه ، ولا تملك المحكمة أن تتدخل في تقدير هذه المزايا التي كان من الممكن استئجار العين بدونها ، ولطرفين المتعاقدين كامل الحرية في تقويم هذه الزيادة وتحديد مقابل لها ولا دخل لأحد في ذلك (مصر الكلية ٢٠ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥) .

(٣) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٣٤٥ سنة ١٩٥٣ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٥ - ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٥٩٧ سنة ١٩٥٦ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٨ قضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٧ .

وإذا ثبت أن الاتفاق صوري ، وسكت المستأجر مدة طويلة عن المطالبة باسترداد ما دفعه -

ويعتبر في حكم التحسينات كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر لم تكن موجودة في أبريل سنة ١٩٤١ . فإذا رخص المؤجر لمستأجر بإيجار لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٢ في الإيجار من الباطن ، فقد أولاها بهذا الترخيص العام ميزة كان محروماً منها . ويستوى في ذلك أن المستأجر في شهر أبريل سنة ١٩٤١ كان ممنوعاً من الإيجار من الباطن بموجب شرط مانع ، أو كان لا يوجد هذا الشرط المانع ، أو كان مرخصاً له في الإيجار من الباطن بشرط صريح . ففي جميع هذه الأحوال كان لا يجوز للمستأجر في شهر أبريل سنة ١٩٤١ أن يؤجر من الباطن ، إذ لا يعمل بالترخيص الصريح في عقد الإيجار إلا إذا كان هذا العقد لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ (م ٢ قانون إيجار الأماكن) . ويتبين من ذلك أن ترخيص المؤجر للمستأجر في الإيجار من الباطن في عقد إيجار لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ (١) يعتبر ميزة جديدة أولاها المؤجر للمستأجر ، فوجب إذن تقويم هذه الميزة على النحو الذي تقوم به التحسينات . فلو أجرة شخص طبقة لآخر في أول يناير سنة ١٩٤٤ ورخص له في عقد الإيجار أن يؤجر من الباطن ، وكانت أجرة هذه الطبقة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ١٥ جنيناً ، وجب أن يضاف إلى هذه الأجرة ما يقابل الترخيص في الإيجار من الباطن بحسب تقدير الخبير : فإذا قوم الخبير

= زائداً على الحد الأقصى ، فقد يحمل سكوته هذا على أنه نزول عن حقه في الاسترداد . أما إذا ثبت أن الاتفاق جدي وأن المؤجر التزم حقيقة بإجراء تحسينات ، وادعى المستأجر أن المؤجر لم يحم بالتزامه ، فإن الزيادة المتفق عليها تكون واجبة الدفع ، وليس للمستأجر إلا مطالبة المؤجر أمام القضاء العادي - لا قضاء الإيجارات - بإجراء التحسينات على الوجه المتفق عليه (مصر الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ - ٢ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٥٤٣ سنة ١٩٥٣ - ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٤٥٦٢ سنة ١٩٥٤) .

أما إذا كان الذي أدخل التحسينات هو المستأجر نفسه ، بإذن المؤجر أو بغير إذنه ، فالأصل أن المستأجر ينتفع بهذه التحسينات دون زيادة في الأجرة لأنه هو الذي قام بنفقاتها (مصر الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ٣٠٩) . وذلك ما لم يكن هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على زيادة في الأجرة في مقابل الانتفاع بهذه التحسينات ، فيعمل بهذا الاتفاق ، ولا يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة بعد أن رضى بالزيادة (مصر الكلية ١٠ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦٧٣ سنة ١٩٥٤) .

(١) وكذلك إذن المؤجر الكتابي الخاص في الإيجار من الباطن في حالة ما إذا كان الإيجار الأصلي غير لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ أو كان لاحقاً ولكنه لا يتضمن ترخيصاً صريحاً (م ٢ فقرة ب من قانون إيجار الأماكن) .

الترخيص بمبلغ ٥ جنيهات مثلاً^(١) ، أضيف هذا المقدار إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فيكون المجموع ٢٠ جنيهاً هي أجرة الأساس ، تزداد بالنسبة المئوية التي فرضها القانون وهي ١٤٪ ، فيكون الحد الأقصى لأجرة الطبقة في أول يناير سنة ١٩٤٤ هو ٢٢٫٨ جنيهاً . ومتى قدرت الأجرة على هذا النحو فإنها لا تتغير ، حتى لو ثبت أن المستأجر قد أجر من الباطن بأجرة أقل ، بل حتى لو ثبت أنه لم يؤجر من الباطن إطلاقاً ، فالإضافة التي ضمت إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ إنما كانت في مقابل الترخيص في الإيجار من الباطن سواء انتفع به المستأجر أو لم ينتفع^(٢) . وإذا أجر المستأجر فعلاً الطبقة من الباطن ، فإن عقد الإيجار من الباطن تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، فقد قدمنا أن هذه التشريعات تسرى على الإيجار سواء صدر من المالك أو من المستأجر الأصلي (م ١ قانون إيجار الأماكن) . ويترتب على ذلك أن أجرة الأساس تكون بالنسبة إلى الإيجار من الباطن هي بعينها أجرة الأساس بالنسبة إلى الإيجار الأصلي ، أى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ . ويضاف إليها بالنسبة إلى الإيجار من الباطن ، كما أضيف بالنسبة إلى الإيجار الأصلي ، ما قوم به الترخيص ، فتصبح ٢٠ جنيهاً ، تزداد بالنسبة المئوية التي أجازها القانون ، فيكون الحد الأقصى للأجرة في الإيجار من الباطن هو نفس الحد الأقصى للأجرة في الإيجار الأصلي ، أى ٢٢٫٨ جنيهاً . وبذلك لا يتمكن المستأجر الأصلي من استغلال الترخيص له في الإيجار من الباطن ليكون مصدر كسب ، ما لم تكن الأجرة التي يدفعها المالك أقل من الحد

(١) ولما كانت النسبة المئوية التي تضاف إلى أجرة الأساس في حالة الترخيص في إيجار العين من الباطن مفروشة لا يجوز أن تزيد على ٧٠٪ كما سيجىء (انظر ما يلي فقرة ٥٨٦) ، فإن الترخيص في إيجار العين من الباطن غير مفروشة يجب أن يقوم بأقل من ٧٠٪ ، وعلى كل حال لا يجوز أن يزيد التقويم على ذلك (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٥ ص ٦٨) .

(٢) مصر الكلية ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٨٩٧ سنة ١٩٥٣ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٠ ص ١٣٨٢ - ١٩ يونيو سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٢ - ١٥ يناير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣ - ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ - وانظر عكس ذلك وأن المؤجر لا يتقاضى مقابلاً للترخيص في التأجير من الباطن لأن هذا الترخيص لا يعتبر من المزايا التي تقوم مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٦٣ سنة ١٩٥٣ - ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ رقم ٢٤٦١ سنة ١٩٥٤ - عصام الدين حواس في شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٣٤ .

الأقصى (١). ويشترط في كل ما تقدم ، بداهة ، أن يكون الترخيص في الإيجار من الباطن جدياً . فإذا كان سوريا ، وأثبت المستأجر أن الغرض منه هو التحايل على أحكام القانون وتمكين المؤجر من مجاوزة الحد الأقصى للأجرة ، وجب عدم الاعتداد بهذا الترخيص . فلا يقوم لتضاف قيمته إلى أجرة الأساس ، وتكون أجرة الأساس هي أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ دون أن يضاف إليها شيء ، أي تكون في المثل المتقدم ١٥ جنيهاً ، تزداد بالنسبة المئوية التي أجازها القانون وهي ١٤ ٪ . فيكون الحد الأقصى لأجرة الطبقة هو ١٧٫١ ٪ جنيهاً بدلاً من ٢٢٫٨ جنيهاً ، وذلك بالرغم من الترخيص في الإيجار من الباطن بعد أن ثبت أنه صوري .

ويعتبر في حكم التحسينات أيضاً تحسين الصقع . فإذا كان المكان المؤجر قد تحسن صقعاً كثيراً عما كان عليه في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، حسب هذا التحسين في الصقع ميزة للمستأجر يجب تقويمها كما تقوم التحسينات والمزايا الأخرى . وتضاف قيمتها إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فيكون المجموع هو أجرة الأساس ، ثم تزداد أجرة الأساس بالنسبة المئوية التي أجازها القانون . ذلك أن تحسين الصقع ميزة لا يصح أن ينفردها المستأجر ، بل يجب أن تقوم حتى يشارك فيها المؤجر ، كما هو الأمر في تصقيع الحكر . وقد يتحمل المالك في بعض الأحيان ضريبة إضافية على تحسين الصقع تسمى بضريبة التحسين ، فإذا تحمل الغرم وجب أن يشارك في الغرم (٢). فلو أن حانوتاً كان في شهر أبريل سنة ١٩٤١ في شارع ضيق

(١) ويذهب بعض الفقهاء إلى أنه يجوز للمستأجر الأصلي أن يتقاضى من المستأجر من الباطن أجرة تزيد على الأجرة التي يدفعها هو للمؤجر ولو كانت هذه الأجرة الأخيرة هي الحد الأقصى ، وذلك بالقدر الذي يكفي لتعويض المستأجر الأصلي من احتمال خسارة يتكبدها فيما لو لم تتح له فرصة استعمال الترخيص في الإيجار من الباطن (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٥ ص ٦٨) .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٦ - وقارن محكمة استئناف المنصورة ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ استئناف رقم ٢٤ مدنى سنة ٨ قضائية المنصورة - وقد ألغت المحكمة أحكاماً ابتدائية صادرة من محكمة بورسعيد الكلية وترفض هذه الأحكام الابتدائية زيادة الأجرة بما يقابل تحسين الصنع ، ولكن محكمة استئناف المنصورة - وقد استؤنفت أمامها هذه الأحكام لأنها فصلت في مسائل ليست كلها بما يعتبر ناشئاً عن تطبيق التشريعات الاستثنائية - ألغت هذه الأحكام مستندة إلى أن سكوت المستأجر عن المطالبة باسترداد مادفعه زيادة في الأجرة في أوقات الرواج التي مرت بمدينة الإسمايلية وقبول المؤجر تخفيض =

وكان صقعه التجاري محدوداً ، فكانت أجرته في هذا الشهر ٣ جنيهات مثلاً . ثم وسع الشارع فتحسن الصقع تحسناً كبيراً ، فإنه يجب تقويم هذا التحسن في الصقع وإضافة قيمته إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وقد يبلغ ذلك ١٠ جنيهات فتكون هذه هي أجرة الأساس ، تزداد بالنسبة المئوية التي أجازها القانون وهي ٦٠٪ فيصبح الحد الأقصى لأجرة الحانوت ١٦ جنيتها في الشهر (١) . وعكس ذلك صحيح أيضاً . فلو أن هذا الحانوت كان في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ذا صقع تجاري حسن ، وكانت أجرته في هذا الشهر ١٠ جنيهات مثلاً ، فإن أجرة الأساس هذه تزداد بالنسبة المئوية التي أجازها القانون فتصبح أجرة الحانوت ١٦ جنيتها في الشهر . فإذا طرأ بعد ذلك ما ينقص من الصقع ، كأن ينشأ شارع جديد تتحول إليه التجارة من الشارع الذي فيه الحانوت ، بحيث تقلد أجرة الحانوت في هذا الصقع المنخفض في شهر أبريل سنة ١٩٤١ بمبلغ ٣ جنيهات فقط ، وجبت إعادة النظر في أجرة الحانوت ، واتخاذ هذه الأجرة الأخيرة - ٣ جنيهات - أجرة أساس تزداد بالنسبة المئوية التي أجازها القانون وهي ٤٥٪ ، فتصبح أجرة الحانوت ٤,٣٥ جنيهات بدلا من ١٦ جنيتها (٢) . أما إذا أعطى المؤجر المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة ، كأن نحول

= الأجرة إلى الحد القانوني عند انتهاء أوقات الرواج هذه ، كل هذا يقطع بعدم جدية منازعة المستأجر في قانونية الأجرة - ويرى الأستاذ سليمان مرقس بحق أن هذه الأسباب لا تصلح لبناء الحكم ، وأنه كان الأولى بمحكمة استئناف المنصورة أن تبني حكمها على المبدأ الذي يقضي بجواز زيادة الأجرة في مقابل تحسين الصقع (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٦ ص ٧١ هامش ١) .

(١) ومع ذلك فقد قضى بأن توسيع شارع الخليج الذي يقع فيه مكان النزاع لا يعتبر تحسناً يستحق عنه المؤجر زيادة في الأجرة ، فإن المؤجر لم يتكلف شيئاً والحكومة هي التي قامت بتوسيع الشارع على نفقتها (مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٥٥ سنة ١٩٥٤) .

(٢) ولا يترض على هذا الرأي بأن المستأجر يستطيع أن يخل الحانوت بعد التنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني ، فلا ترهقه الأجرة العالية (١٦ جنيتها في الشهر) ، إذ يستطيع أن يتحلل منها بإخلاء الحانوت . ذلك أن المستأجر قد يرى من مصلحته البقاء في الحانوت بالرغم من انخفاض صقعه ، فإذا بقى وجب ألا يدفع أجرة تزيد على الحد المقرر قانوناً . هذا إلى أنه يفرض أن المستأجر أخل الحانوت ، فإن المؤجر لا يستطيع إيجاره لغيره بأجرة تزيد على ٤,٣٥ جنيهات على أساس أجرة مثله في صقعه المنخفض في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فأولى أن يبقى المستأجر القديم في الحانوت بنفس الأجرة .

له حق استخدام البواب ، أو تعهد له بتوريد الكهرباء ، أو التزم بنقله كل يوم إلى محل عمله وإرجاعه إلى مسكنه ، فهذه مزايا لا تدخل في عقد الإيجار وليست جزءاً منه ، بل هي محل لعقود أخرى كعقد العمل بالنسبة إلى استخدام البواب وعقد التوريد بالنسبة إلى الكهرباء وعقد النقل بالنسبة إلى نقل المستأجر . ومن ثم يكون المقابل لهذه المزايا حراً لا يخضع للتشريعات الاستثنائية في تحديده ، وللموئجر أن يتقاضى من المستأجر المقابل الذى يتفقان عليه (١) .

٥٨٦ - زيادة أجرة الأساس بنسب مئوية معينة : فإذا تحددت أجرة

الأساس على النحو السالف الذكر ، فوقفنا عند أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ (٢) بعد أن يضاف إليها ما يجب تقويمه من التزامات جديدة مفروضة على الموئجر ومن تحسينات ومزايا وما إلى ذلك (٣) ، وجب لتعيين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ أن تزداد أجرة الأساس هذه بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الأماكن والطريقة التى تستغل بها (٤) . وقد جعل القانون

(١) وقد قدمنا أنه قضى بأنه إذا كانت أجرة غرفتين فى شقة مكونة من خمس غرف هى ٦ جنيهات فى الشهر ، ولكن المستأجر من الباطن حصل على حق استعمال التليفون واستهلاك الكهرباء والمياه واستخدام الفراش والبواب فقبل أن يدفع فى الغرفتين ١٢,٥ جنيهاً فى الشهر ، وجب على المستأجر احترام التقدير الذى ارتضاه ، ولا تملك المحكمة أن تتدخل فى تقدير هذه المزايا لأنها ليست لا صفة بذات العين المؤجرة (مصر الكلية ٢٠ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥ - وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش - وانظر عصام الدين حواس ص ٢٦٤ - سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٧) .

(٢) أو أجرة أغسطس سنة ١٩٣٩ بالنسبة إلى مدينة الإسكندرية ، أو أجرة أغسطس سنة ١٩٤٣ أو أغسطس سنة ١٩٤٤ أو يولية سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة أو فروعها ولجالات المحافظات والمدن والقرى فى المناطق - غير المبينة بالحدود طبقاً للمادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن .

(٣) أو بعد أن يستنزل منها التزامات مفروضة على المستأجر أو ما يقابل انخفاض الصقع وما إلى ذلك ، على الوجه الذى بيناه فيما تقدم . هذا ويجوز للموئجر ألا يطلب من مستأجر معين مقابلاً للمزايا فتحدد الأجرة دون هذا المقابل ، ويطلب المقابل من مستأجر آخر سابق أو لاحق (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٤ ص ٦٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٠ - محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٦) .

(٤) وهذا هو الحد الأقصى للأجرة ، ومن ثم يجوز التعاقد على أجرة أقل . وليس فى ذلك مخالفة للنظام العام ، فالتشريع الاستثنائى إنما يحمى المستأجر من أن يلتزم بدفع أجرة تتجاوز الحد الأقصى ، ولا يحمى الموئجر من أن يقبل أجرة تقل عن هذا الحد . وقد قضى بأن القانون -

هذه الأمكنة فئات أربعة : أماكن للمهن التجارية والصناعية ، وثانية للمهن الحرة ، وثالثة للأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية والمعاهد العلمية ، ورابعة لأماكن السكنى .

وتبين الفقرة الأولى من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كلا من هذه الفئات الأربع على وجه دقيق والنسبة المئوية لكل فئة ، فتنص على ما يأتى :

« لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى : »
« أولاً — فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العامة : ٤٥ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهرياً — ٦٠ ٪ فيما زاد على ذلك . »

« ثانياً — فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية : ٣٠ ٪ من الأجرة المستحقة . »
« ثالثاً — فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية : ٢٥ ٪ من الأجرة المستحقة . »

« رابعاً — فيما يتعلق بالأماكن الأخرى : ١٠ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهرياً — ١٢ ٪ إذا كانت الأجرة

= لم يحتم تثبيت الأجرة التعاقدية على أساس أجرة أبريل سنة ١٩٤١ ، بل كل ماورد فيه هو حظر التعاقد بالزيادة على الأجرة فى ذلك التاريخ أو أجرة المثل فيه . ومؤدى ذلك بداهة جواز التعاقد على ما يقل عن تلك الأجرة ، ومثل هذا التعاقد يكون ملزماً للمؤجر ، فلا تكون مقبولة الدعوى التى يقيمها على المستأجر لطلب رفع الإيجار التعاقدى إلى مستوى أجرة المكان فى ذلك التاريخ (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٩٤ ص ١٧٣ — ص ١٧٤ ، ويشير إلى حكم منشور فى المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٢) . ولكن إذا انقضت المدة الأصلية للإيجار ، وامتد الإيجار بحكم القانون ، جاز للمؤجر طلب رفع الأجرة المتفق عليها إلى الحد الأقصى المسموح به قانوناً . وإذا سرت الأجرة التى تقل عن الحد الأقصى على المؤجر مدة الإيجار الأصلية ، فإنها تسرى أيضاً على المشتري للعين المؤجرة مادامت مدة الإيجار الأصلية لم تنقض ، فإذا انقضت جاز عند ذلك للمشتري طلب رفع الأجرة إلى الحد الأقصى (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٠١ ص ١٧٩ ويشير إلى حكم منشور فى المحاماة ٣١ رقم ٤٠٦) .

المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهرياً - ١٤ ٪ فيما زاد على ذلك » .

« على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، أو أوجرت مفروشة ، جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠ ٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل » .

ونلاحظ ، في صدد النص المتقدم الذكر ، ما يأتي :

١ - كانت النسب المئوية في الأوامر العسكرية التي سبقت المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أقل من النسب المئوية التي تقرر بعد ذلك في كل من هذين القانونين الآخرين . فقد كانت قبلاً فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العامة ٣٥ ٪ و ٥٠ ٪ فارتفعت بعد ذلك إلى ٤٥ ٪ و ٦٠ ٪ . وكانت بالنسبة إلى أصحاب المهن غير التجارية معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمساكن ، فارتفعت من ٨ ٪ و ١٠ ٪ و ١٢ ٪ - وهي النسب المئوية التي كانت مقررة في الأوامر العسكرية للمساكن - إلى ٣٠ ٪ . وكانت بالنسبة إلى المدارس والمحاكم والأندية الخ معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمساكن ، فارتفعت من ٨ ٪ و ١٠ ٪ و ١٢ ٪ إلى ٢٥ ٪ . وكانت بالنسبة إلى المساكن ٨ ٪ و ١٠ ٪ و ١٢ ٪ ، فارتفعت إلى ١٠ ٪ و ١٢ ٪ / و ١٤ ٪ . وكانت بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ٦٠ ٪ ، فارتفعت إلى ٧٠ ٪ . وهذا الارتفاع في النسب المئوية استوجب أن ينص القانون كيف يسرى هذا الارتفاع على المستأجر ، وسيأتي بيان ذلك فيما يلي .

٢ - نستعرض الفئات الأربع من الأماكن لنلاحظ في شأنها ما يأتي :

أولاً - فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة : يدخل في هذه الفئة الأماكن المؤجرة للمصارف والبيوت المالية وشركات التأمين ، والمكتبات ودور النشر والمطابع ، والشون^(١) ، والحوانيت المؤجرة لأغراض تجارية سواء كانت قائمة بذاتها أو كانت جزءاً من مبنى معد لغرض

(١) كما جاء في التقرير الأول للجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب في صدد قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (انظر آتفاً فقرة ٥٧٥) .

آخر كالحوانيت التي تكون في الطبقة الأرضية من المساكن . وتدخل الأماكن المؤجرة لأغراض صناعية ، ويتضمن ذلك المصانع والمطاحن والمخابز والمحالج والمعاصر والمغاسل . وتدخل الأماكن المؤجرة للمحال العامة ، كالمطاعم والمقاهي^(١) والأندية الليلية والملاعب والمراقص ودور السينما والمسارح والملاهي المختلفة والحمامات .

ثانياً - فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية: يدخل في هذه الأماكن غير ما نخص بالذكر مكاتب المحاسبين والخبراء والرسامين والفنانين والمؤلفين والصحفيين^(٢) والمدلكين والمدربين على الألعاب الرياضية وعيادات المعالجين النفسيين . أما الصيدليات فتدخل في الأماكن المؤجرة لأغراض تجارية، وكذلك مخازن الأدوية^(٣) . وإذا استوجر مكان لممارسة مهنة حرة كالطب أو الحمامة واستعمل جزء منه للسكن ، اعتبر السكن ثانوياً واعتد بالأصل وهو ممارسة المهنة الحرة ، ويعتبر المكان مؤجراً كله لممارسة مهنة حرة ولا محل لتوزيع الزيادة بين الجزء المخصص للمهنة الحرة والجزء المخصص للسكن وتحميل كل جزء نصيبه في الزيادة القانونية^(٤) .

(١) أما المكان المؤجر ليكون فندقاً أو بنسبوناً فسرى أنه مكان أوجر بقصد استغلاله مفروشاً وأن نسبته المثوية هي ٧٠٪ .

(٢) أما المكان المؤجر لإدارة مجلة ويكون مقراً للطبعة في الوقت ذاته فهو مكان مؤجر لأغراض تجارية ، ويكون من أماكن الفئة الأولى (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٦ هامش ٢ - ويشير إلى حكم صادر من محكمة مصر الكلية في القضية رقم ٣١٣٥ سنة ١٩٤٧) .

(٣) والأعيان المؤجرة لبنك التسليف الزراعي المصري لا تعتبر مؤجرة لأغراض تجارية ، لأن هذا البنك مؤسسة مدنية بالرغم من اتخاذ الشكل التجاري إذ يقوم بأداء خدمة عامة للجمعيات التعاونية والمزارعين ، وإنما يكون حكم هذه الأعيان هو حكم الأعيان المؤجرة كمكاتب للمحامين وعيادات للأطباء وغيرهم من أصحاب المهن غير التجارية (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٦ هامش ٢ - ويشير إلى حكم محكمة مصر الكلية قضية رقم ٤٥٣ سنة ١٩٤٦ وإلى حكم آخر من نفس المحكمة قضية رقم ٩٣٠ سنة ١٩٤٧) .

(٤) مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٤٧ المحامة ٢٧ رقم ٢٨٠ ص ٦٤٧ - وانظر أيضاً مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١١٤٤ سنة ١٩٥٤ (رخص للمستأجر باستعمال الشقة مسكناً ومشغلاً للحياكة ، فزيدت الأجرة بنسبة ٦٠٪ باعتبار أن الشقة مؤجرة للحياكة) - وإذا خالف المستأجر الشرط الذي يمنعه من استعمال السكن مكتباً تجارياً أو من استغلاله مفروشاً وإيجاره من الباطن ، ولو في جزء من المكان فقط ، جاز للمؤجر أن يطالب بعلاوة المكتب -

والظاهر كذلك أنه إذا استؤجر مكان للسكن ومارس فيه المستأجر مهنته بصفة عارضة ، فاستقبل كطبيب بعض المرضى من وقت إلى آخر أو استقبل كمحام بعض الموكلين للقضايا أو لاستشارات قانونية ، فإن ممارسة المهنة في هذه الحالة تعتبر ثانوية ويعتد بالأصل وهو السكن ، ويدفع المستأجر علاوة السكن دون علاوة المهنة الحرة .

وثالثاً - فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية : يدخل في هذه الأماكن جميع المدارس سواء كانت مدارس حكومية أو مدارس حرة ، وكل مكان مؤجر لمعهد علمي سواء كان معهداً حكومياً أو معهداً دولياً أو معهداً حراً . وتدخل المحاكم وما يلحق بها من استراحات ، لأنها مؤجرة للحكومة . وتدخل الأندية ، والمراد بها الأندية الخاصة المقصورة على أعضائها وزوارهم ، أما الأندية العامة المفتوحة الأبواب لجمهور الناس فتدخل في الحال العامة وتكون من أماكن الفئة الأولى . وتدخل المستشفيات والمستوصفات والمصحات ، سواء كانت حكومية أو غير حكومية . ويدخل جميع الأماكن المؤجرة للوزارات ومصالح الحكومة وفروعها ، كوزارة التموين^(١) ومصلحة الشهر العقاري ومصلحة البريد والبرق ومصلحة التلغرافات .

رابعاً - فيما يتعلق بالأماكن الأخرى غير ما تقدم ذكره : أهم ما يدخل في ذلك المساكن ، ولو كانت للتصنيف غير أن مساكن التصنيف لا يسرى عليها الامتداد بحكم القانون لأنها أوجرت لغرض مؤقت كما قدمنا^(٢) ، وإن كان

= التجاري أو استغلال المكان مفروضاً عن كامل الأجرة ، لأنه غير مكلف بالتحري عما إذا كانت المخالفة تتناول كل المكان أو جزءاً منه فقط . وتبقى العلاوة الجديدة سارية مادامت المخالفة قائمة ، وتنتهي بانتهاء وترجع علاوة مسكن بعد إخطار المستأجر المؤجر بذلك (مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٦٤٦) - أما إذا استأجر شخص مكاناً لاستعماله لغرض غير السكني ، فإنه تجب زيادة الأجرة بالنسبة التي حددها القانون للغرض المتفق عليه ، ولا تخفض النسبة لنزول إلى النسبة التي حددها القانون للسكن لو استعمل المستأجر المكان للسكن مخالفاً بذلك الغرض المتفق عليه (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٢ ص ١٣٩) .

(١) وقد قدمنا أن الأماكن المستولى عليها من وزارة التموين ووزارة التربية والتعليم وضع القانون لها أساساً لتقدير مقابل الانتفاع بها ، فلا تخضع للتشريعات الاستثنائية من حيث الحد الأقصى للأجرة (انظر آنفاً فقرة ٥٧٧) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧٥ .

يسرى عليها الحد الأقصى للأجرة : وتدخّل الجراجات والعوامات والذهبيات وأكشاك الاستحمام والحمامات والملاجيء ، لأن شيئاً من هذه لا يدخل في إحدى الفئات السابقة فلا يبقى إلا إدخالها في هذه الفئة الرابعة . وقد قدمنا أن سطح البناء وواجهته وحوائطه تعتبر أجزاء منه^(١) ، فإذا أوجرت للإعلان فالظاهر أنها تكون قد أوجرت لأغراض تجارية فيدفع المستأجر علاوة الفئة الأولى لا علاوة هذه الفئة الرابعة^(٢) .

٣ - تقول العبارة الأخيرة من النص المتقدم الذكر : « على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، أو أوجرت مفروشة ، جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠ ٪ من الأجرة المتفق عليها أو من أجرة المثل » .

وهذه العبارة تنسحب على جميع الأماكن في فئاتها الأربع ، لا على أماكن الفئة الرابعة وحدها . فقد يؤجر مكان ليكون مكتباً للحام أو لخبر ، فإذا قصد المستأجر أن يفرش المكان مكتباً للحام أو لخبر ، فيستغله بإيجاره من الباطن مفروشاً لأحد المحامين أو الخبّاء كانت العلاوة ٧٠ ٪ وهي علاوة المكان الذي يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً ، لا ٣٠ ٪ وهي علاوة مكاتب المحامين أو الخبّاء . وكذلك الحكم في الحال العامة ، كالمسارح ودور السينما والمقاهي . وقد قضى بأن النص الخاص بزيادة ٧٠ ٪ من الأجرة إذا كانت العين قد أوجرت بقصد استغلالها مفروشة أو أوجرت مفروشة هو نص عام يشمل جميع الأماكن المؤجرة على اختلاف أنواعها ، وليس خاصاً بالأماكن المؤجرة للسكنى التي يقوم مستأجروها بتأجيرها مفروشة للغير^(٣) . وكذلك إذا أوجر مكان لاستعماله فندقاً

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٧٥ .

(٢) فإذا دخل المكان في أكثر من فئة من الفئات الأربع ، كأن يؤجر مكان ليكون عيادة لطبيب ومستشفى خاصاً له ، فيدخل في الفئة الثانية باعتباره عيادة وتكون النسبة ٣٠ ٪ ، ويدخل في الفئة الثالثة باعتباره مستشفى وتكون النسبة ٢٥ ٪ ، فالعبرة بالفئة الأعلى ، وتكون النسبة في هذه الحالة ٣٠ ٪ باعتبار المكان مؤجراً كميادة (انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٤) .

(٣) مصر الكلية ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٢١٧ ص ٤١٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٧ هامش ١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ - ص ٣٦٤ - محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٨ .

أو بنسيوناً ، فإنه يكون قد أوجر بقصد استغلاله مفروشاً ، وتكون العلاوة ٧٠ ٪ وليست علاوة المحال العامة (١) .

والمكان يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً إذا كان هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن المستأجر يستأجر المكان خالياً من الفراش ليفرشه بنفسه حتى يستغله مفروشاً بطريق إيجاره من الباطن . فإذا لم يكن هناك اتفاق على ذلك ، ومع هذا فرش المستأجر المكان وأجره من الباطن مفروشاً ، فإن المكان في هذه الحالة يكون قد أوجر من الباطن مفروشاً . وفي الحالتين ، أى سواء أوجر المكان بقصد استغلاله مفروشاً أو أوجر مفروشاً بالفعل ، تكون العلاوة ٧٠ ٪ (٢) . وهذا ما نصت عليه المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن كما رأينا ، وما كان ينص عليه أيضاً المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ٥ أما التشريعات السابقة على هذين القانونين فكانت تنص على حالة واحدة فقط ، هي حالة إيجار المكان بقصد استغلاله مفروشاً ، والظاهر أن عبارة « أوجرت مفروشة » إنما أضيفت بعد ذلك في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة

(١) الإسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٣٥ - كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٩ ص ١٧٠ ويشير إلى حكم منشور في المحاماة ٣٩ رقم ٢١٧ - وقد يستخلص من القرائن ، كتقدير زيادة في الأجرة على حدة ، أنه قصد الترخيص للمستأجر في إيجار المكان من الباطن مفروشاً (مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ رقم ٢٤٦١ سنة ١٩٥٤) .

(٢) وتكون هذه العلاوة مستحقة مادام المستأجر قد استأجر المكان بقصد استغلاله مفروشاً ، حتى لو عدل عن ذلك واستعمل المكان لسكنائه ، أو لم يجد من يؤجر له المكان من الباطن مفروشاً . ذلك أن القانون قد خول للمؤجر الحق في تقاضى هذه العلاوة في مقابل تأجير العین بقصد استغلالها مفروشة ، والمستأجر حر في الانتفاع بهذه الرخصة ، فإن هو لم ينتفع بها فلا يصح أن يضار المؤجر من وراء ذلك (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٨ هامش ١ - ويشير إلى حكيم صادرين من محكمة مصر الكلية أحدهما في القضية رقم ٣٦٥٨ سنة ١٩٤٩ والآخر بتاريخ ١١ مارس سنة ١٩٥٣ في القضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٤ - محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٧) .

أما إذا كان المستأجر قد استأجر المكان كسكن خاص ، ثم اتفق بعد ذلك مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشاً ، فإن حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠ ٪ في هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستغلال للمكان مفروشاً وينتهى بانتهائه وبعد إخطار المستأجر له بذلك ، بحيث إذا استمر المؤجر رغم هذا الإخطار في اقتضاء العلاوة بالنسبة المذكورة اعتبر قبضه لها بنير سبب ، وجاز للمستأجر استردادها منه (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٨ هامش ١ - ويشير إلى القضية رقم ٣٦٥٨ سنة ١٩٤٩) .

١٩٤٦ وفي القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (قانون إيجار الأماكن) لمواجهة الحالة الأخرى ، وهي حالة ما إذا لم يكن هناك اتفاق في عقد الإيجار الأصلي على أن المكان قد أوجر بقصد استغلاله مفروشاً ، ثم بدا بعد ذلك للمستأجر أن يستغله بتأجيره من الباطن مفروشاً^(١) إما بإذن صريح من المؤجر أو بموجب إذن عام في إيجار لاحق لشهر ديسمبر سنة ١٩٤٣^(٢) أو بغير إذن إطلاقاً . ففي حالتى الإذن الصريح والإذن العام يتقاضى المؤجر من المستأجر علاوة ٧٠ ٪ ، وفي حالة ما إذا لم يكن هناك إذن إطلاقاً يكون المؤجر بالخيار إما أن يتقاضى علاوة ٧٠ ٪ أو أن يطلب الإخلاء وفقاً لأحكام المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن كما سيجيء^(٣) . أما إذا فرش المؤجر المكان بنفسه وأجره مفروشاً ، وكذلك عندما يفرش المستأجر المكان المؤجر ويؤجره من الباطن مفروشاً ، فإن الأجرة التى يدفعها المستأجر للمؤجر فى الحالة الأولى ، أو التى يدفعها المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلى فى الحالة الثانية^(٤) ، لا تتقيد بمحد أقصى^(٥) ، إذ نكون قد خرجنا عن نطاق المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن . فهذه المسألة لا تعرض إلا لمكان أجره صاحبه خالياً من الفرش بقصد أن يستغله المستأجر مفروشاً ، أو بغير هذا القصد ولكن المستأجر استغله بالفعل مفروشاً كما سبق القول . بخلاف

(١) أما إذا أجره من الباطن غير مفروش فلا تستحق علاوة ٧٠ ٪ ، وإنما يقوم الترخيص فى التأجير من الباطن وتضاف قيمته إلى أجرة الأساس ، وقد سبق بيان ذلك (انظر آتفاً فقرة ٥٨٥) .

(٢) وهذا الإذن العام يكون إذناً فى تأجير العين من الباطن غير مفروشة ، ويكون قد تقوم وأضيفت قيمته إلى أجرة الأساس كما سبق القول (انظر آتفاً فقرة ٥٨٥) . فإذا أجر المستأجر العين من الباطن مفروشة ، وجبت إعادة النظر فى أجرة الأساس ، وخصم ما سبق أن أضيف إليها من قيمة الترخيص فى الإيجار من الباطن إيجاراً عادياً ، ثم إضافة علاوة ٧٠ ٪ فى مقابل الترخيص فى تأجير العين من الباطن مفروشة .

(٣) انظر ما يلى فقرة ٦٤٤ وما بعدها .

(٤) ولو تقيد المستأجر الأصلى فى الأجرة التى يتقاضاها من المستأجر من الباطن بعلاوة ٧٠ ٪ ، لكان مغبوناً كل الغبن ، فهو ملتزم بدفع هذه العلاوة نفسها إلى المؤجر باعتبار أنه استأجر مكاناً خالياً بقصد استغلاله مفروشاً ، فإذا اقتصر على أخذ العلاوة من المستأجر من الباطن يكون قد اقتصر على استرداد مادفعه هو للمؤجر ، ويكون الأثاث الذى فرش به المكان قد أعطى للمستأجر من الباطن حق الانتفاع به دون مقابل .

(٥) أما الأجرة التى يدفعها المستأجر الأصلى للمؤجر فتتقيد بعلاوة ٧٠ ٪ كما سبق القول .

ما إذا فرش المؤجر ، أو المستأجر الأصلي ، المكان وأجره مفروشا ، فهو لا يؤثر في هذه الحالة المكان وحده بل يؤثر معه الفرش : وهو لو أجره بغير فرش بقصد أن يستغله المستأجر مفروشا لاستحق علاوة ٧٠٪ ، فكيف لا يستحق إلا هذه العلاوة وحدها إذا أجر مع المكان الفرش (١) . وقد جرى القضاء على هذا المبدأ ، فقضت محكمة مصر الكلية بأنه « واضح من نص المادة الرابعة (من قانون إيجار الأماكن) أنها إنما تحدد أجره الأماكن الحالية فقط ولا تحكم أجره الأماكن المفروشة ، ذلك أنها بعد أن حددت أجره الأماكن ونسب الزيادة فيها قد استطردت لترفع هذه النسبة إلى ٧٠٪ إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، مما يقطع بأن ما نصت عليه إنما هو بصدد الأماكن الحالية التي لا تقاس عليها الأماكن المفروشة ، لأن تحديد الأجرة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ استثناء فلا يجوز التوسع فيه . يؤكد هذا النظر أن المادة نفسها ، وهي ترفع نسبة الزيادة في الأجرة إلى ٧٠٪ في الحالة المذكورة ، إنما تفترض أن مستأجرها قد يستغلها مفروشة ويحقق من ذلك ربما لا يتحقق إلا بإطلاق يده في تأجيرها . وشاء الشارع أن يساهم المالك في هذا الربح برفع نسبة الزيادة إلى الحد المذكور ، مما يؤكد

(١) وعندما رأى المشرع فيما مضى أن يواجه حالة ما إذا أجر المؤجر المكان مفروشا ، سواء كان المؤجر هو المالك أو كان هو المستأجر الأصلي في حالة الإيجار من الباطن ، فإنه لم يغفل أجره الفرش ، بل جعل له أجره على حدة فوق أجره المكان . فقد صدر أمر عسكري رقم ٣٦٥ لسنة ١٩٤٢ - في الوقت الذي كان فيه الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ هو القانون الذي ينظم علاقة المؤجرين بالمستأجرين - ينص في المادة الأولى منه على ما يأتي: « فيما يتعلق بالأماكن المعدة للسكنى والمؤجرة مفروشة ، يراعى في تقدير أجره المثل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، المشار إليها في المادة ٤ فقرة أولى من الأمر رقم ٣١٥ ، أن تكون مساوية لأجره المكان في ذلك الشهر خالياً من المفروشات مضافاً إليها النسبة المئوية المبينة في (ثانياً) من المادة ٤ المتقدم ذكرها وكذلك مبلغ شهرى يوازي مقابل الانتفاع بالأثاث والأدوات الموجودة في المكان المؤجر . ولايسرى الحكم المبين في الفقرة السابقة على الفنادق والبنسيونات ، بل تظل خاضعة لحكم الفقرة الرابعة من المادة ٤ من الأمر المذكور . ولما صدر الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، ألغى الأمر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، وألغى تبعاً لذلك الأمر رقم ٣٦٥ لسنة ١٩٤٢ . ولم يعرض المشرع في الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ولا فيما تلاه من التشريعات إلى إيجار الأمكنة المفروشة ، فدل ذلك على انصراف نيته عن تحديد أجور هذه الأماكن وتركها خاضعة لقانون العرض والطلب ، إذ أن الأثاث عنصر هام في المكان المفروش ، فيخرج إيجار هذا المكان عن أن يكون مجرد إيجار لمكان (انظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٣ ص ٣٦) .

مشروعية هذا الربح ، وإلا فإن تلك المساهمة بهذه الزيادة تكون غير مفهومة وغير عادلة إن كان المستأجر الذى يؤجر العين مفروشة بفرش من عنده مقيداً بالقيود العادية فى تأجير المكان مفروشاً . ولا يغير من وجه الرأى شيئاً أن المشرع قد استطرد فى النص المتقدم فأجرى حكم الزيادة إلى ٧٠ ٪ على ما عبر عنه بالأماكن التى أجرت مفروشة . إذ لا يحمل هذا التعبير على أن المقصود منه الأماكن التى يؤجرها مالكيها مفروشة بأثاث من عنده — إذ لو كان هذا هو قصد الشارع لأضاف هذه العبارة قبل وصف الأماكن بأنها مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، إذ أن ما يؤجر مفروشاً أولى بالتقديم على ما يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً . فالمقصود من هذه الأماكن هو الأماكن التى تؤجر خالية ثم يؤجرها المستأجر من باطنه بعد تأنيثها ، شأنها فى ذلك شأن الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، فكلاهما يخضع لقواعد تحديد الأجرة مع زيادة نسبة ٧٠ ٪ ، هذا فى العلاقة بين مالكيها ومستأجرها الأصلى . أما فى العلاقة بين المستأجر الأصلى الذى قام بتأنيثها والمستأجر من الباطن ، فلا تخضع الأجرة لأى تحديد . وعلى ذلك فالنتيجة التى تخلص إليها هذه المحكمة هى أن تأجير الأماكن مفروشة من مالكيها أو من مستأجرها الأصلى لا يخضع فى تحديد أجرتها لنص المادة ٤ ، وأن مرجعها إرادة المتعاقدين لأن النص لا يشملها على ما سبق شرحه ، ولأن الجزء الأكبر من أجرتها يقابل منفعة الأثاث واستهلاكه ، فيغلب الأكثر على الأقل ، وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات لا حكم أجرة الأماكن . على أنه يشترط بداهة ألا يكون تأجير العين مفروشة صورياً ، بوضع أثاث تافه للتحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة» (١) .

(١) مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٠٠٩ سنة ١٩٥٧ - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٥ يونيه سنة ١٩٥٢ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٥٢ سنة ١٩٥١ - محكمة مصر المختلطة ٢٨ مايو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٩٦ - محكمة الإسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٣٥ - سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٣ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٤ - محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٧ - ص ٦٨ .

وإذا خلس أن المكان الذى يؤجر مفروشاً لا يخضع من حيث الأجرة للتشريع الاستثنائى ، فإنه يترتب على ذلك أن المنازعة ، فى مقدار الأجرة لا تكون منازعة إيجارية ، ويكون نظرها من اختصاص القضاء العادى . ولكن إيجار المكان المفروش يبقى خاضعاً للتشريع الاستثنائى فيما عدا الأجرة ، فيستد بحكم القانون وتكون الدعوى بإخلائه من اختصاص دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية .

وواضح من العبارة الأخيرة التي جاءت في الحكم أنه حتى يمكن في إيجار الأماكن المفروشة التخلص من قيود الأجرة، يجب ألا يكون الغرض من فرش المكان التحايل على القانون . فقد يعمد المؤجر إلى فرش المكان بسقط المتاع حتى يبرر بذلك مجاوزته للحد الأقصى الذي فرضه القانون للأجرة ، فإذا كشفت المحكمة عن هذا القصد ردت على صاحبه، وقضت بالتزام الحد الأقصى للأجرة . وقد قضى في هذا المعنى بأنه « من المستقر فقهاً وقضاء أنه يشترط لعدم خضوع أجرة العين المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لتحديد القانوني الوارد بالمادة ٤ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً . ودلل الشراح على الصورية بأن يضع المؤجر أثاثاً تافهاً بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة » (١) .

٥٨٧- متى تسرى الزيادة لتصل الأجرة إلى الحد الأقصى الذي سمح به

القانون : تنص الفقرة الخامسة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة ، إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والتي لا تزال مدتها سارية فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدىء من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة » . ويفترض هذا النص أن هناك عقد إيجار الأجرة فيه لم تصل إلى الحد الأقصى الذي سمح به القانون ، فيجيز للمؤجر أن يتخذ إجراء للوصول بالأجرة إلى الحد الأقصى ، بشرط أن تكون مدة العقد قد انقضت وامتد العقد بحكم القانون . فالمفروض إذن ، حتى يكون هناك محل لاتخاذ إجراء للوصول بالأجرة إلى الحد الأقصى ، أن يتوافر في عقد الإيجار شرطان : (١) أن تكون الأجرة فيه دون الحد الأقصى . (٢) أن تكون مدة العقد قد انتهت فامتد العقد بحكم القانون .

أما أن تكون الأجرة في العقد دون الحد الأقصى فذلك ظاهر . فالأجرة إذا كانت قد وصلت إلى الحد الأقصى ، فلا محل لطلب وصولها إلى هذا الحد . وإذا تجاوزت الحد الأقصى ، كان الواجب تخفيضها لزيادتها ، لإنزالها إلى الحد

(١) مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨٢٨ سنة ١٩٥٧ .

الاقصى (١) ، وسنبن ذلك عند الكلام فى ابراء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الاجرة .

وأما أن تكون مدة العقد قد انقضت فامتد العقد بحكم القانون ، فذلك لأنه إذا لم تكن مدة العقد قد انقضت ، والمفروض أن الاجرة دون الحد الأقصى ، وجب أن تبقى كذلك ، ولا يجوز للمؤجر طلب زيادتها لتصل إلى الحد الاقصى ما دام قد ارتضاها ، فيبقى ملتزماً بما ارتضاه طول مدة العقد (٢) . فإذا انقضت المدة ، وامتد العقد بحكم القانون ، فإن المؤجر لا يمكن أن يعتبر راضياً بهذه الأجرة بعد انقضاء المدة التى ارتبط بها . وفى مقابل إجباره على استبقاء المستأجر فى العين بعد انقضاء مدة الإيجار ، جعل القانون له الحق فى طلب إيصال الأجرة إلى الحد الاقصى ما دام الإيجار ممتداً بحكم القانون لا بحكم رضائه . ولتوضيح ذلك نفرض أن عقد إيجار أبرم فى أول شهر أبريل سنة ١٩٤١ بأجرة معينة ، فهذه الأجرة تكون حتماً دون الحد الأقصى لأن هذا الحد يزيد على أجرة شهر أبريل بنسبة معينة . ولذلك يغلب أن تكون عقود الإيجار التى فيها الأجرة دون الحد الاقصى مبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ ، أو صار تجديدها تجديداً صريحاً

(١) فإذا كانت الأجرة ، فى أى عقد إيجار أيا كان تاريخ إبرامه ، تزيد على الحد الأقصى ، جاز للمستأجر تخفيضها إلى الحد الأقصى من وقت سريان التشريعات الاستثنائية ، أى من وقت سريان الأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، إلى الوقت الذى تلتى فيه هذه التشريعات . ويستوى فى ذلك أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، أو كانت قد انقضت خاتمة الإيجار بحكم القانون .

وهنا يتبين الفرق بين ما إذا كانت الأجرة تزيد على الحد الأقصى أو تقل عن هذا الحد ، فى الحالة الأولى يجوز للمستأجر أن يخفض الأجرة إلى الحد الأقصى حتى لو كانت مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، وفى الحالة الثانية لا يجوز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، فإذا هى انقضت وامتد الإيجار بحكم القانون جاز له ذلك . وتعليل هذا الفرق أن عدم جواز زيادة الأجرة على الحد الأقصى يعتبر من النظام العام ، فإذا زادت الأجرة على هذا الحد جاز للمستأجر أن يطلب تخفيضها ولو كانت مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية ، لأنه لا يجوز الاتفاق على ما يخالف النظام العام . أما نقص الأجرة عن الحد الأقصى فلا يعتبر مخالفاً للنظام العام ، فإذا نقصت الأجرة عن هذا الحد تقيّد المؤجر بالأجرة المتفق عليها مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية ، ولا يجوز للمؤجر زيادتها إلى الحد الأقصى إلا إذا انقضت مدة الإيجار وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون .

أو تجديداً ضمنياً أو صار امتدادها بحكم الاتفاق لا بحكم القانون قبل هذا التاريخ^(١). ونفرض أن عقد الإيجار المتقدم الذكر أبرم لمدة سنة واحدة تنقضى في آخر شهر مارس سنة ١٩٤٢. ففي هذه السنة تكون الأجرة هي التي اتفق عليها المتعاقدان ، ولا يجوز للمؤجر أن يزيدها بالرغم من أنها دون الحد الأقصى. فإذا انقضت السنة ، وامتد عقد الإيجار بعد انقضائها بحكم الأوامر العسكرية التي كانت قائمة وقت ذاك ثم بحكم التشريعات التي تلتها ، جاز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى^(٢). وإذا كان الغالب أن يكون عقد الإيجار مبرماً قبل أول مايو سنة ١٩٤١ لتكون أجرته دون الحد الأقصى ، فليس هناك ما يمنع من أن يبرم العقد بعد ذلك وتكون أجرته مع هذا دون الحد الأقصى. فيجوز مثلاً

(١) أما إذا أبرمت العقود بعد هذا التاريخ ، فإن التشريعات الاستثنائية تكون قد أدركتها ، ويغلب أن يكون المتعاقدان قد اتفقا على أجرة هي الحد الأقصى الذي يسمح به التشريع الاستثنائي المعمول به وقت الاتفاق. ولما كان الحد الأقصى قد ارتفع في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عما كان عليه في الأوامر العسكرية السابقة (انظر آنفاً فقرة ٥٨٦) ، فإنه يترتب على ذلك أن عقد الإيجار الذي أبرم في ظل الأوامر العسكرية بالحد الأقصى المفروض بموجب هذه الأوامر تصير أجرته ، بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ثم القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، دون الحد الأقصى الجديد الذي ارتفع بموجب هذين التشريعيين الأخيرين .

(٢) وقد فرضنا في المثل الذي قدمناه أن المتعاقدين حددا مدة معينة ينتهي بانقضائها الإيجار . ولا يوجد ما يمنع من أن يحددا مدة إذا لم ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضائها بوقت معين امتد الإيجار إلى مدة أخرى وهكذا . فإذا بقى الإيجار يمتد في هذا الغرض بحكم الاتفاق ، لأن تنبيهاً بالإخلاء لم يصدر من أحد المتعاقدين إلى الآخر ، فهما طال هذا الامتداد الاتفاق لا يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة المتفق عليها بالرغم من أنها دون الحد الأقصى . فإذا نبه أحد المتعاقدين بالإخلاء على الآخر فانقضت المدة ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، جاز للمؤجر عندئذ أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى .

كذلك لا يوجد ما يمنع من أن يبرم المتعاقدان الإيجار دون تعيين مدة ، وفي هذا الغرض تنقضى مدة الإيجار بانقضاء أية فترة من فترات دفع الأجرة بشرط أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية . فإذا لم يحصل هذا التنبيه امتد الإيجار من فترة إلى الفترة التي تليها وهكذا ، إلى أن يحصل التنبيه . ومادام الإيجار يمتد على هذا النحو لعدم حصول التنبيه ، فإن المؤجر لا يستطيع أن يزيد الأجرة بالرغم من أنها دون الحد الأقصى . فإذا انقضت المدة بحصول التنبيه ، امتد الإيجار بحكم القانون ، وعندئذ يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى .

أن يبرم الإيجار في أول يناير سنة ١٩٤٢ لمدة تسع سنوات بأجرة تعادل أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فتكون دون الحد الأقصى (١) . وفي هذه الحالة يبقى العقد بهذه الأجرة طوال مدة التسع السنوات ، دون أن يستطيع المؤجر زيادة الأجرة بالرغم من أنها دون الحد الأقصى (٢) . فإذا ما انقضت التسع السنوات ، وامتد العقد بحكم القانون ابتداء من أول يناير سنة ١٩٥١ ، جاز للمؤجر أن يزيد الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى (٣) .

(١) أو يجوز أن يبرم الإيجار في أول يناير سنة ١٩٤٢ لمدة تسع سنوات ، بالحد الأقصى من الأجرة الذي كان يسمح به الأمر العسكري المعمول به في هذا التاريخ . فعند انقضاء التسع السنوات ، يمتد الإيجار بحكم قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (قانون إيجار الأماكن) والحد الأقصى للأجرة فيه أعلى من الحد الأقصى للأجرة في الأوامر العسكرية ، ومن ثم يجوز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى أن تبلغ الحد الأقصى الجديد .

ولم يعرض المشرع في الفقرة الخامسة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن لفرض ما إذا كان الإيجار مبرماً منذ أول مايو سنة ١٩٤١ بأجرة دون الحد الأقصى كما عرض لفرض ما إذا كان الإيجار مبرماً بأجرة دون الحد الأقصى قبل أول مايو سنة ١٩٤١ ، من حيث جعل الزيادة تسري من تاريخ المطالبة بها في الحالتين . ولكن اتعاد الحكمة في الفرضين - وهي أن تبقى الأجرة دون الحد الأقصى ولا تجوز زيادتها مادامت المدة المتفق عليها سارية - يقتضي أن يقاس الفرض الأول على الفرض الثاني ويكون الحكم فيهما واحداً . وإنما اقتصر المشرع على ذكر الفرض الثاني لأنه هو الفرض الغالب كما سبق القول (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٩ ص ٧٦ - ص ٧٨) .

(٢) مصر الكلية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٢ ص ٦٤٣ - ١٣ أبريل سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٠١٢ سنة ١٩٥٣ - ويتقيد بهذه الأجرة التي هي دون الحد الأقصى المالك الجديد إذا بيعت العين المؤجرة (مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٦ ص ١٤١٥) .

(٣) الأسكندرية المختلطة ٨ نوفمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٢ - ولما كان المؤجر لا يستطيع أن يزيد الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى إلا إذا كان الإيجار قد امتد بحكم القانون ، فهو لا يستطيع إذن ذلك إذا كان الإيجار قد جدد تجديداً ضمنياً ، إذ أنه يتجدد بنفس الأجرة المتفق عليها وهي دون الحد الأقصى . لذلك يكون من المهم معرفة ما إذا كان بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار وسكوت المؤجر على ذلك قد قصد به التجديد النسبي فتبقى الأجرة دون الحد الأقصى ولا يستطيع المؤجر زيادتها ، أو أن المستأجر قد قصد ببقائه في العين الانتفاع بحكم القانون في امتداد الإيجار وأن المؤجر إنما قصد بسكوته الإذعان لحكم القانون في ذلك فيجوز للمؤجر في هذه الحالة أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى . وقد قدما أن سكوت المؤجر أقرب إلى أن يكون إذعائاً لحكم القانون من أن يكون قبولاً ضمنياً لتجديد الإيجار ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك (انظر آنفاً فقرة ٥١٨ في الهامش) . على أنه =

وإذا أراد المؤجر زيادة الأجرة على النحو الذى قدمناه ، أى عندما تنقضى المدة الأصلية ويمتد الإيجار بحكم القانون ، فإن الأجرة لا تزيد إلا إذا طلب المؤجر الزيادة (١) . وهنا يجب التمييز بين فرضين : (الفرض الأول) أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها قد انقضت قبل العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وامتد الإيجار بحكم القانون ، كما لو كان الإيجار قد أبرم فى أول يناير سنة ١٩٤١ لمدة ست سنوات ، فانقضت مدته فى آخر ديسمبر سنة ١٩٤٦ ، وامتد بحكم القانون منذ أول يناير سنة ١٩٤٧ ، ثم صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وأصبح واجباً العمل به وعقد الإيجار هذا لا يزال ممتداً . وفى هذا الفرض يجب أن يخبر المؤجر المستأجر بطلب الزيادة ، وليس للإخطار شكل خاص فيجوز أن يكون بإعلان رسمى على يد محضر ، كما يجوز أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، بل يجوز أن يكون شفويّاً ، ولكن عبء الإثبات يقع على المؤجر . وتسرى الزيادة ابتداء من أول الشهر التالى لوصول الإخطار إلى المستأجر ، فإذا وصل هذا الإخطار مثلاً فى أول أغسطس سنة ١٩٤٧ أو فى ١٥ أغسطس سنة ١٩٤٧ فإن زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى تسرى من أول الشهر التالى أى من أول سبتمبر سنة ١٩٤٧ . ومن هذا التاريخ يلتزم المستأجر بدفع الحد الأقصى الذى عينه قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ للأجرة على النحو الذى سيق بيانه ، وذلك دون حاجة إلى مطالبة قضائية . وإنما يحتاج المؤجر إلى رفع دعوى إذا أنكر المستأجر عليه حقه ، وعند ذلك يلزم الحكم المستأجر بدفع الحد الأقصى للأجرة ابتداء من أول سبتمبر سنة ١٩٤٧ لا ابتداء من يوم رفع الدعوى . (والفرض الثانى) أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية وقت العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، سواء كان الإيجار قد أبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١

يحسن بالمؤجر ، قطعاً لكل شك ، إذا أراد زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى ، أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى يقضى بذلك مدة الإيجار المتفق عليها ، وعند ذلك يتمحض بقاء المستأجر فى العين. المؤجرة بالرغم من التنبيه عليه بالإخلاء انتفاعاً منه بحكم القانون فى امتداد الإيجار ، ومن ثم يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٨ ص ٧٥ هامش ١) .

(١) ويجوز للمؤجر أن ينزل عن طلب الزيادة ، ويكون نزوله هذا ملزماً له ، فإن القانون منع المؤجر من تقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى ، ولكن لم يمنعه من تقاضى أجرة تقل عن الحد الأقصى (مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٠١٢ سنة ١٩٥٣) .

كما نصت على ذلك صراحة الفقرة الخامسة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن فيما رأينا، أو أبرم بعد ذلك كما يقع في بعض الأحيان . مثل ذلك أن يكون الإيجار قد أبرم أول يناير سنة ١٩٤١ لمدة سبع سنوات ، أو أبرم في أول يناير سنة ١٩٤٥ لمدة ثلاث سنوات ، ثم صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وصار واجباً العمل به أثناء سريان مدة الإيجار المتفق عليها . في هذا الفرض يجب أيضاً أن يخطر المؤجر المستأجر بطلب الزيادة كما في الفرض السابق^(١) ، وتسرى الزيادة من تاريخ وصول الإخطار إلى المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها . فإذا وصل الإخطار إلى المستأجر ، في المثل الذي نحن بصددده ، في أول أغسطس سنة ١٩٤٧ أي قبل انقضاء مدة الإيجار ، سرت الزيادة بمجرد انقضاء هذه المدة أي في أول يناير سنة ١٩٤٨ . وإذا وصل الإخطار إلى المستأجر في ١٥ يناير سنة ١٩٤٨ أي بعد انقضاء مدة الإيجار ، سرت الزيادة من يوم وصول الإخطار أي في نفس ١٥ يناير سنة ١٩٤٨ . وتسرى الزيادة دون حاجة إلى مطالبة قضائية ، على النحو الذي بسطناه في الفرض السابق . ويبدو أن المشرع أراد في هذا الفرض الثاني أن تسرى الزيادة من يوم وصول الإخطار ، دون أن يتأخر سريانها إلى أول الشهر التالي كما هو الحكم في الفرض الأول ، لأن المستأجر الذي لا تزال مدة إيجاره سارية وقت العمل بقانون إيجار الأماكن يجد أمامه فسحة من الوقت يدبر فيها أمر الزيادة في الأجرة إذ لا تسرى عليه هذه الزيادة إلا عند انقضاء مدة الإيجار أو بعد ذلك إذا وصل الإخطار إليه بعد انقضاء هذه المدة ، أي بعد أن يكون قد انتفع على الأقل بالوقت الباقي من مدة الإيجار^(٢) . أما المستأجر الذي تكون مدة إيجاره قد انقضت وقت العمل بقانون إيجار الأماكن ، فليس

(١) وهذا بالرغم من أن نص القانون استعمل في هذا الفرض الثاني لفظ « المطالبة » واستعمل في الفرض الأول لفظ « الإخطار » (انظر م ٤/٥ من قانون إيجار الأماكن) . ولكن الظاهر أن المشرع لم يرد بالمطالبة المطالبة القضائية وإلا لصرح بذلك ، فلا يبقى إلا تفسير المطالبة على أنها هي نفس الإخطار المشروط في الفرض الأول ، لا سيما أنه لا يوجد مقتضى للتفريق بين الفرضين في هذه الناحية (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٩ ص ٧٩) .

(٢) على أن هذا الوقت الباقي من مدة الإيجار قد يكون قصيراً جداً ، فيما إذا كانت مدة الإيجار تنقضي عقب العمل بقانون إيجار الأماكن ، فقد لا يجد المستأجر أمامه إلا يوماً واحداً لتدبير أمره . ولكن القانون لم يقف عند هذا الفرض النادر ، بل نظر إلى أن الغالب هو أن يكون الوقت الباقي من مدة الإيجار كافياً ليدبر المستأجر أمره .

لديه من مدة الإيجار وقت باقٍ لينتفع به في تدبير أمر الزيادة ، فأمهله القانون إلى أول الشهر التالي من وصول الإخطار إليه حتى يدبر أمره .

٥٨٨ - خيار المستأجر بين قبول الزيادة وبين إنهاء الإيجار :

ولما كانت زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى لا تسرى إلا في وقت يكون الإيجار فيه ممتداً بحكم القانون لمصلحة المستأجر كما سبق القول ، فإن المستأجر يستطيع بدهاءة أن ينزل عن حق تقرير لمصلحته ، فينهي الإيجار إذا وصل إليه إخطار المؤجر بالزيادة ، وبذلك لا يجبر على البقاء في العين ودفع الزيادة في الأجرة . وبذلك يكون المستأجر بالخيار بين البقاء في العين ودفع الزيادة في الأجرة ، وبين إنهاء الإيجار وإخلاء العين فلا يكون بذلك مجبراً على دفع الزيادة . وقد نصت الفقرة الرابعة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ صراحة على هذا الحكم إذ تقول : « ويكون المستأجر في جميع الأحوال سالفه الذكر (أى الأحوال التي يجوز فيها للمؤجر المطالبة بالحد الأقصى للأجرة) بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد (الأدق إنهاء العقد) » .

ولم يبين النص شكلاً معيناً للخيار الذي يستعمله المستأجر ، فيجب إذن تطبيق القواعد العامة . وهذه تقضى بأن المستأجر ، إذا وصله إخطار من المؤجر بزيادة الأجرة إلى الحد الأقصى ، واختار البقاء في العين ، فإنه يلتزم بدفع الحد الأقصى للأجرة من الوقت الذي عينه القانون لذلك على النحو الذي أسلفناه . أما إذا اختار إنهاء العقد ، فإنه يكفي في ذلك أن يخطر بدوره المؤجر أنه ينهي العقد ، وليس لهذا الإخطار شكل خاص فيصح أن يكون شفويًا ويقع عليه عبء إثباته . ويبدو أنه لا محل في هذه الحالة الأخيرة لتطبيق المادة ١٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتنبيه بالإخلاء على المؤجر في المواعيد القانونية ، وإلا لما كان لنص الفقرة الرابعة من المادة ٤ من القانون المذكور أية فائدة . فهذا النص الأخير ينشئ للمستأجر حقاً في إنهاء العقد إذا لم يقبل زيادة الأجرة . وهذا غير حقه في إنهاء العقد بعد التنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد القانونية طبقاً للمادة ١٣ سالفه الذكر ، وهو حق له أن يستعمله في أى وقت حتى لو قبل زيادة الأجرة . ولو وجب عليه في استعمال الحق الأول التنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد القانونية ، لاختلط الحقان وصارا

حقاً واحداً هو المنصوص عليه في المادة ١٣ ، ولما كان هناك أى مقتضى لإيراد نص الفقرة الرابعة من المادة ٤ . ويترتب على ما قدمناه أنه إذا اختار المستأجر إنهاء العقد حتى لا يلتزم بدفع الزيادة في الأجرة ، وجب عليه أن يخلى العين فوراً أو بعد مهلة قصيرة هي الوقت اللازم للإخلاء . فإذا لم يفعل التزم بدفع الزيادة في الأجرة ، وله في أى وقت بعد ذلك أن ينهى العقد بعد التنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد القانونية طبقاً للمادة ١٣ سالفه الذكر .

القسم الثاني - الأماكن التي أنشئت من أول يناير سنة ١٩٤٤
وكان البدء في إنشائها سابقاً على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢

٥٨٩ - تحديد أماكن القسم الثاني : ترك قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ حرة لاتخضع لأى قيد قانونى في تحديد أجورها ، وذلك تشجيعاً لحركة البناء كما سبق القول . فارتفعت أجور هذه المباني ارتفاعاً كبيراً بالنسبة إلى أجور المباني التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . ثم صدر قانون الإصلاح الزراعى في سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويقضى بتخفيض أجور الأراضى الزراعية بحيث لا تزيد هذه الأجور على سبعة أمثال الضريبة . فأصبحت أجور المباني التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ مرتفعة ارتفاعاً فاحشاً ، لافحسب بالنسبة إلى أجور المباني التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، بل أيضاً بالنسبة إلى أجور الأراضى الزراعية ، وانعدم التوازن بين استغلال رؤوس الأموال في البناء واستغلالها في الزراعة . فصدر ، عقب صدور المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى ، المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، يعمل به ابتداء من ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويضيف إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مواد ثلاثاً هي المواد ٥ مكرراً (١) و ٥ مكرراً (٢) و ٥ مكرراً (٣) ، وتجرى هذه النصوص على الوجه الآتى :

م ٥ مكرراً (١) : « تخفض بنسبة ١٥ ٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ » .

م ٥ مكرراً (٢) : « تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة في المادة

السابقة ، إذا لم يكن قد سبق تأجيرها ، على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥ ٪ .

م ٥ مكررا (٣) : « لا يسرى الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتي : أولا - المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون . ثانياً - عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ويتبين من هذه النصوص أن الأماكن التي تدخل في هذا القسم الثاني هي الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء في إنشائها سابقا على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ تاريخ العمل بهذه النصوص . ذلك أن المادة ٥ مكررا (٣) قد أخرجت من نطاق تطبيق هذه النصوص ، كما رأينا ، المباني التي يبدأ في إنشائها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فبمفهوم المخالفة يدخل في نطاق تطبيق هذه النصوص المباني التي كان البدء في إنشائها سابقا على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ . وقد بينا فيما تقدم (١) أن المباني التي تم إنشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ تدخل في أماكن القسم الأول ، أما المباني التي تم إنشاؤها منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ولو بدأ إنشاؤها قبل ذلك فإنها تدخل في أماكن القسم الثاني . وهذا واضح من عبارة الفقرة الأخيرة للمادة ٤ من قانون إيجار الأماكن التي تسري أحكامها على أماكن القسم الأول ، فهي تقول : « ولا تسري أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » . والمقصود بعبارة « المباني المنشأة » في هذا النص هو المباني التي تم إنشاؤها منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . فهذه خارجة عن نطاق القسم الأول ، بدليل أن المشرع أدخلها في نطاق القسم الثاني إذ قضت المادة ٥ مكررا (١) كما رأينا بأن يدخل في نطاق القسم الثاني « الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » .

فكل مكان تم إنشاؤه منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولو بدأ إنشاؤه قبل هذا التاريخ ، يدخل إذن في أماكن القسم الثاني (٢) كما سبق القول . ونرى

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٨٢ .

(٢) مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٢٥ سنة ١٩٥٣ - ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٤٢ سنة ١٩٥٣ .
والمراد بإنشاء المكان أن يوجد بعد أن كان معدوماً ، حتى لو كان تابهاً لمكان موجود وقت إنعدامه . فلو أن عمارة كانت موجودة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولم يتم إنشاء مكان =

= فيها أعد ليكون مقهى إلا في أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإن هذا المكان الأخير يكون من أماكن القسم الثاني ولو أن باقي العمارة تعتبر من أماكن القسم الأول (مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦١ ص ١٣٨٢ - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣) . وإذا حولت غرفة بشقة سكنية إلى دكان بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ ، اعتبر الدكان من أماكن القسم الثاني مع بقاء سائر العمارة من أماكن القسم الأول (مصر الكلية ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥) . ويمكن أن يكون المكان قد تم إنشاؤه وأعد للسكن بغض النظر عما إذا كانت هناك أماكن أخرى كائنة بالمنزل الذي يقع فيه المكان الأول لم تهيأ للسكن (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٩٣ سنة ١٩٥٣) .

وإذا أدخلت تعديلات جوهرية في عين موجودة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإنه يمكن اعتبار هذه التعديلات إنشاءً جديداً ، فإذا تمت التعديلات بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ اعتبرت العين من أماكن القسم الثاني ، وللمحكمة اعتبارها كذلك ولو لم يطلب الخصوم هذا لأنها غير ملزمة بتطبيق قانون معين يطلبه الخصوم إذا رأت من ظروف الدعوى أن الحالة ينطبق عليها قانون آخر (مصر الكلية ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ : زادت قيمة العين بعد التعديلات ثلاثة أضعاف وارتفعت العوائد من ٨ ج و ٧٠٠ م إلى ٦٦ جنياً) - وقد قضى بأنه إذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم ، كتحويل جراج أو بديروم أو غرفة في دور أرضي إلى دكان ، فإن هذا التعديل الجوهري يعتبر إنشاءً جديداً ، فإذا تمت منذ أول يناير سنة ١٩٤٢ كان هذا الجزء من المبنى داخلاً في أماكن القسم الثاني (استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية - ١٠ مايو سنة ١٩٥٥ استئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ قضائية - مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ - ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ - ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ - ٢ يونيو سنة ١٩٥٧ دائرة ١٩ قضية رقم ٣١٨٢ سنة ١٩٥٦) . أما التعديلات غير الجوهرية ، كالدهان والطلاء والتوصيل إلى المجارى وترميم المبنى وإعادة تقسيمه ، فلا تعتبر إنشاءً جديداً (مصر الكلية ١٩ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢) - وقضى أيضاً في نفس المعنى بأنه إذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت في طبيعته وفي طريقة استعماله ، أمكن اعتبار هذا الجزء في حكم المنشأ حديثاً ، أما التعديلات البسيطة كالدهان والطلاء والتوصيل إلى المجارى فلا تخرج البناء عن أحكام تحديد الأجرة . ولما كان البناء موضوع النزاع أصلاً شقة واحدة مكونة من خمس حجرات ، فأصبحت في أواخر سنة ١٩٥٧ بفعل المدعى شقتين منفصلتين ، وأدخل في الأولى بعض تعديلات من فتح أبواب وسد أبواب ونوافذ ، فهذه تعتبر تعديلات جوهرية تجعل العين المؤجرة في حكم المنشأة حديثاً في سنة ١٩٥٧ ، وتسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥٠٨١ سنة ١٩٥٩) .

وقضى بأن إقامة حائط يفصل شقة النزاع وتحويل المطبخ إلى حجرة لا تعتبر تعديلات تجعلها في حكم المباني المنشأة حديثاً (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣٤ سنة ١٩٦١) .

من ذلك أن العبرة هنا بتاريخ تمام الإنشاء لا بتاريخ البدء فيه . فلو أن مكانا بدأ إنشاؤه في أول مارس سنة ١٩٤٣ ، ولم يتم إنشاؤه إلا في أول يناير سنة ١٩٤٤ أو بعد ذلك ، فإن هذا المكان يدخل في القسم الثاني لا في القسم الأول (١) . وكل مكان بدأ إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ تاريخ العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لا يدخل في أماكن القسم الثاني (٢) ، بل يدخل في أماكن القسم الثالث كما سرى . ومن ثم يدخل في أماكن القسم الثاني المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولو تم إنشاؤه بعد هذا التاريخ . فلو أن مكانا بدأ إنشاؤه في ١٠ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولم يتم إنشاؤه إلا في آخر مايو سنة ١٩٥٣ ، فإن هذا المكان يدخل في القسم الثاني . ونرى من ذلك أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الإنشاء لا بتاريخ تمامه ، على عكس ما قدمنا في الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . وكان الأولى أن يتسق التشريع ، فتكون العبرة في جميع الأحوال بتاريخ تمام الإنشاء لا بتاريخ البدء فيه . ولو اتسقت التشريعات على هذا النحو ، لوجب أن يخرج من أماكن القسم الثاني ، ليدخل في أماكن القسم الثالث ، المكان الذى لم يتم إنشاؤه إلا منذ ١٨ سبتمبر

= وكون المكان يدخل في أماكن قسم معين أو يدخل في أماكن قسم آخر غيره إنما هو وصف قانوني للمكان لا يتقيد فيه القاضى بطلبات المستأجر . فلو أن المستأجر طلب اعتبار المكان المؤجر من أماكن القسم الثاني ، ولكن ثبت للمحكمة أنه من أماكن القسم الأول ، فإن المحكمة ، وإن كانت لا تملك تغيير سبب الدعوى ، لها أن تكيف المنازعة على حسب الغرض المقصود منها ، وأن تضيف عليها الوصف المقرر لها في القانون (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧) . كذلك للمدعى أن يعدل طلباته الأصلية ويطلب اعتبار المكان المؤجر من أماكن القسم الأول بدلا من اعتباره من أماكن القسم الثاني كما ذكر ذلك في طلبه الأصلي (مصر الكلية ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٢٣٥٥ سنة ١٩٥٣) .

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤١ ص ١١٣ - ص ١١٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٩ هامش ٤ .

(٢) فيبقى من حيث الأجرة حراً لا يخضع لأي قيد قانوني إلى حين صدور تشريع جديد يقيد من أجرته من وقت العمل بهذا التشريع ، كما وقع فعلا عند صدور تشريع سنة ١٩٥٨ رسيائى بيان ذلك . وترك المشرع هذه الأماكن حرة من حيث أجورها إلى حين صدور تشريع جديد قصد به إلى تشجيع حركة البناء ، فإن الناس تتحجم عن إقامة المباني إذا علمت أن أجورها مقيدة منذ قيامها . وتقول المذكرة الإيضاحية لتشريع سنة ١٩٥٢ في هذا الصدد : « وقد رأى المشرع . . ألا يسرى هذا الخفض في الحالتين الآتيتين : الأولى - على المباني التى يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا المرسوم بقانون ، وذلك تمشياً مع سياسة تشجيع الملاك على إقامة مباني جديدة » .

سنة ١٩٥٢ ولو بدأ إنشاؤه قبل ذلك (١). أما وهذا المكان يدخل في أماكن

(١) وهذا هو الرأي الذي ذهب إليه الأستاذ كامل محمد بدوى ، لا على أنه هو الرأي الذى كان ينبغى أن يأخذ به المشرع ، بل على أنه هو الرأي الذى أخذ به فعلا . ويقول فى تأييد ذلك : « والرأى أن القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لا يسرى إلا على المباني التى تم إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وبعد أول يناير سنة ١٩٤٤ . ذلك أن نص المادة ٥ مكرراً (١) جرى على هذا النحو : تخفيض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ . فإذا صح فى حكم القواعد العامة أن يؤخذ بمفهوم المخالفة ، فإن شرط ذلك ألا يصطدم المفهوم المخالف بنص آخر - فإذا كانت المادة ٥ مكرراً (١) تفصح بوضوح أن التخفيض يجرى على الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ومفاد كلمة أنشئت أن يكون قد تم إنشاؤها ، فإنه لا يجوز أن يؤخذ بمفهوم المخالفة من نص الفقرة أولاً من المادة ٥ مكرراً (٣) أن القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ يسرى على المباني التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولولم يتم إنشاؤها إلا بعد ذلك التاريخ . ثم إن نص المادة ٥ مكرراً (١) يتناول تخفيض الأجور السارية وقت العمل بالقانون ، فكيف يكون للبناء الذى لم يتم إنشاؤه أجرة سارية . فإذا جاءت المادة ٥ مكرراً (٣) تكمل حكم المادة ٥ مكرراً (١) بالنسبة للأماكن التى لم يسبق تأجيرها من الأماكن المذكورة فى المادة السابقة ، فإنه لا يكون ثمة غموض أو إبهام فى قصد الشارع من أن حكم القانون يسرى على الأماكن المنشأة فعلاً بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وأن التخفيض يجرى على أجزائها السارية فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجرة المثل لشهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ إن لم يكن قد سبق تأجيرها » (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٠ ص ١٤٩ - ص ١٥٠ - وانظر أيضاً فى هذا المعنى مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٨٣ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٨٠٠ سنة ١٩٥٣) .

والحجج التى يستند إليها الأستاذ كامل محمد بدوى تتلخص فى ثلاث : (١) مادام التشريع يسرى على الأماكن التى تم إنشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فلا بد أن يسرى على المباني التى تم إنشاؤها كذلك قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ : وهذه الحجة إنما تستقيم إذا قصد بها ما كان ينبغى أن يقوله المشرع حتى يتسق التشريع ، ولكن الذى قاله المشرع فعلاً هو أن تشريع سنة ١٩٥٢ لا يسرى على المباني التى يبدأ فى إنشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وكان الواجب أن يقول : لا يسرى على المباني التى يتم إنشاؤها لا المباني التى يبدأ فى إنشائها . (٢) كيف يكون للبناء الذى لم يتم إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أجرة سارية ؟ والجواب أن المشرع فى المادة ٥ مكرراً (٣) لم يقل أجرة سارية ، بل قال أجرة المثل عند العمل بهذا القانون ويجوز أن يكون لبناء تم بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أجرة مثل فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويمكن فى ذلك أن يبحث عن بناء مماثل يكون موجوداً فى هذا التاريخ فتكون أجرة هذا البناء هى أجرة المثل . (٣) كيف يقال عن بناء لم يتم فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أنه لم يسبق تأجيره فى هذا التاريخ ؟ والجواب أن هذا جائز ، فالمكان إذا كان موجوداً فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ قد يكون سبق تأجيره أو يكون لم يسبق تأجيره ، أما المكان الذى لم يوجد إلا بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فهو قطعاً لم يسبق تأجيره فى هذا التاريخ .

القسم الثانى بصريح النص كما رأينا ، فإن نقطة البداية فى أماكن القسم الثانى تختلف عن نقطة النهاية . ويزيد فى التعقيد المترتب على عدم اتساق التشريعات أن التشريع الذى يتناول أماكن القسم الثالث أدخل فى هذه الأماكن بصريح النص ، كما سئرى ، « الأمكنة التى انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » . ويترتب على ذلك أن المكان الذى تم إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو بدأ إنشاؤه قبل ذلك ، كما يدخل بصريح النص فى أماكن القسم الثانى ، يدخل أيضاً بصريح النص فى أماكن القسم الثالث . وقد اضطرت القضاء ، أمام هذه النصوص المتضاربة ، أن يجعل هذا المكان خاضعاً لأحكام القسم الثانى فتخفف الأجرة بنسبة ١٥ ٪ إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم يجعله خاضعاً لأحكام القسم الثالث فتخفف الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ من أول يوليه سنة ١٩٥٨ كما سئرى عند الكلام فى أماكن القسم الثالث . وكان يكفى فى تجنب هذا التضارب أن يخرج من نطاق تشريع سنة ١٩٥٢ « المباني التى يتم إنشاؤها بعد العمل بهذا القانون » ، بدلا من أن يقال « المباني التى يبدأ إنشاؤها بعد العمل بهذا القانون » كما قيل فعلا فى تشريع سنة ١٩٥٢ . فكان الذى يتم إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولو بدأ إنشاؤه قبل هذا التاريخ ، لا يدخل فى أماكن القسم الثانى ، وإنما يدخل فى أماكن القسم الثالث .

ومهما يكن من أمر فإن النصوص صريحة فى أن المكان الذى يبدأ إنشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يدخل فى أماكن القسم الأول إذا تم إنشاؤه منذ هذا التاريخ . أما المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فعلى العكس من ذلك يدخل فى أماكن القسم الثانى ولو تم إنشاؤه منذ هذا التاريخ . فأماكن القسم الثانى ، كما تنتظم الأماكن التى يبدأ إنشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ إذا تم إنشاؤها منذ هذا التاريخ ، تنتظم كذلك الأماكن التى يبدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولو تم إنشاؤها منذ هذا التاريخ (١) .

(١) مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣ -

٢٣ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٤٢ سنة ١٩٥٣ - ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٥٧ -

٥٩٠ — الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثاني : تقدم أن تشريع سنة ١٩٥٢ يقضى بخفض الأجور الحالية لأماكن القسم الثاني بنسبة ١٥ ٪ ، ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ . فيجب إذن ، في تحديد أجور أماكن القسم الثاني ، التمييز بين الأجور المستحقة لغاية شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ والأجور المستحقة ابتداء من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

٥٩١ — الأجور المستحقة لغاية آخر شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ : قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٢ كانت أجور أماكن القسم الثاني حرة من أى قيد قانونى ، ولم تكن خاضعة إلا لقانون العرض والطلب كما سبق القول . ولما صدر تشريع سنة ١٩٥٢ لم يقيد هذا التشريع أجور هذه الأماكن إلا ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٣ كما رأينا . فيخلص من ذلك أن أجرة أى مكان من أماكن القسم الثاني ، منذ إنشائه إلى آخر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، حرة من كل قيد . وما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد مقدار هذه الأجرة يسرى عليهما دون زيادة أو نقص . فلو أن منزلاً تم بناؤه فى أول يناير سنة ١٩٤٤ أو بعد ذلك فأوَجِر لمدة ثلاث سنوات مثلاً ، فإن للمتعاقدين الحرية الكاملة فى الاتفاق على مقدار الأجرة ، وتبقى الأجرة المتفق عليها سارية طول مدة الإيجار . فإذا انقضت المدة ، جاز للمؤجر أن يؤجر المنزل من جديد لنفس المستأجر أو لمستأجر آخر بأجرة تعادل الأجرة الأولى أو بأجرة أكثر أو بأجرة أقل . أما إذا انقضت المدة وجدد الإيجار تجديداً ضمناً ، أو امتد بحسب الاتفاق ، أو امتد بحكم القانون (١) ، فإن

= دائرة ١٩ قضية رقم ٣٧٣٧ سنة ١٩٥٧ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤١ ص ١١٢ — عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ٢٤٤ ويقول : « ولا شك أن تحديد المشرع للمباني التى تخرج من تطبيق القانون بتلك التى يبدأ بإنشائها بعد القانون فقط ، تحديد له حكمته وهى سهولة التمييز . أما لو جعلنا المقياس هو إتمام المبنى للسكن فى ظل القانون أو تهيئته لذلك ، فهو معيار مطاط لا يمكن تحديده فضلاً عن أنه يبعد بنا من النص الصريح للقانون » . والقول بأن تمييز البدء فى الإنشاء أسهل من تمييز الانتهاء منه محل للنظر ، ففى كثير من الأحوال يكون الانتهاء من الإنشاء أسير تمييزاً . والقانون لم يلتزم خطة واحدة ، فقد رأينا تارة يأخذ بالبدء فى الإنشاء وطوراً بالانتهاء منه .

(١) ذلك أن للمستأجر الحق فى البقاء فى العين بعد انقضاء مدة الإيجار ، إذ الإيجار يمتد بحكم التشريعات الاستثنائية فيبقى بنفس الأجرة لطول مدة الامتداد . وليس للمؤجر أن يتفق مع المستأجر مقدماً على إخلاء العين بمجرد انقضاء المدة ، ليتمكن من إيجارها بعد ذلك بأجرة أكثر ، فإن امتداد الإيجار بحكم القانون من النظام العام ، ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفه .

الأجرة الأولى تبقى سارية^(١) ، لأن هناك قيوداً على تحديد الأجرة ، بل لأن هذا هو الحكم إذا ما جدد الإيجار تجديداً ضمناً أو امتد . فإذا انتهى الإيجار بعد التجديد الضمناً أو الامتداد ، استطاع المؤجر أن يؤجر المنزل من جديد بأجرة معادلة للأجرة الأولى أو بأجرة أكثر أو بأجرة أقل^(٢) كما سبق القول . وهكذا يبقى المؤجر حراً في تأجير المنزل بأية أجرة ينفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢^(٣) .

٥٩٢ — الأجور المستحقة من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ : وابتداء من

الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ إلى أجرة أى شهر يأتى بعد ذلك ، يقضى تشريع سنة ١٩٥٢ بأن تنخفض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ . فقد رأى المشرع أن أجور أماكن القسم الثانى التى حددها قانون العرض والطلب كانت مرتفعة بسبب قلة المباني وكثرة السكان ، أى قلة العرض وكثرة الطلب ، فقضى بخفضها بهذه النسبة رعاية للمستأجر . فلو أن منزلاً كان فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مؤجراً بمبلغ ٢٠ جنيهاً فى الشهر ، فإن أجرة هذا المنزل ابتداء من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ تنزل من تلقاء نفسها دون حاجة لأى إجراء^(٤) إلى ١٧ جنيهاً فى الشهر ، وتبقى

-
- (١) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٥ سنة ١٩٥٣ .
 (٢) مصر الكلية ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٣٦ سنة ١٩٥٤ .
 (٣) ويمكن من الناحية القانونية المحضة القول بأن المنزل لو أوجر فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ — تاريخ العمل بتشريع سنة ١٩٥٢ — لكانت الأجرة حرة من كل قيد فى الفترة القصيرة ما بين ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ إلى آخر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ثم تنخفض الأجرة بعد ذلك بنسبة ١٥ ٪ كما سيجى . وقد يغرى ذلك على التحايل^٥ ، فيفرض المؤجر على المستأجر أجرة تزيد كثيراً على أجرة المثل فى المدة ما بين ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وآخر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، حتى إذا خفضت الأجرة من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ بقيت أعلى من أجرة المثل . فإذا كشف القاضى عن هذا التحايل ، لم يعتد بالأجرة المتفق^٦ عليها ، وأخذ بأجرة المثل .
 (٤) مصر الكلية ٢٠ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٩٩ سنة ١٩٥٤ — ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ — وهذا بخلاف سريان الزيادة فى الأجرة بالنسبة إلى أماكن القسم الأول ، فقد رأينا أن الزيادة لا تسرى إلا بإخطار من المؤجر للمستأجر بطلب الزيادة . أما هنا فلا يحتاج المستأجر إلى إخطار المؤجر بتخفيض الأجرة ، بل تنخفض الأجرة من تلقاء نفسها كما سبق القول ، بحيث لو بقى المستأجر بدفع ٢٠ جنيهاً فى الشهر دون أن يطلب تخفيض الأجرة مدة ثلاثة أشهر مثلاً ، فإن له أن يسترد ما دفعه زائداً على الأجرة القانونية ، أى تسعة جنيهات فى هذا المثل ، حتى لو كانت الأجرة قد عجلت قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٢ (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٥ =

كذلك طول مدة الإيجار الساري . فإذا انقضت مدة هذا الإيجار ، وأراد المستأجر البقاء في العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أو كان الإيجار ممتداً بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة ١٩٥٢ ، بقيت الأجرة ١٧ جنيهاً في الشهر طول مدة الامتداد . فإذا أخلى المستأجر العين ، وأراد المؤجر إيجارها من جديد ، فإنه لا يستطيع هنا أيضاً أن يزيد الأجرة على ١٧ جنيهاً في الشهر ، فقد تحددت أجرة المنزل بهذا المقدار منذ شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، ولا تجوز الزيادة عليه لا بالنسبة إلى نفس المستأجر ولا بالنسبة إلى أي مستأجر آخر يأتي بعده . وإذا كان تشريع سنة ١٩٥٢ يقضى بخفض الأجور الحالية بنسبة ١٥ ٪ ، فالمقصود بالأجور الحالية الأجور التي كانت سارية وقت صدور هذا التشريع في سبتمبر ١٩٥٢ (١) . فأجرة

سنة ١٩٥٣ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ - ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٢٢٤٦ سنة ١٩٥٥) . ولو كان المنزل من أماكن القسم الأول واستحقت زيادة الأجرة ، ولكن المؤجر لم يخطر المستأجر بطلب الزيادة وظل يقبض الأجرة الأصلية مدة ثلاثة أشهر مثلاً ، ثم أخطر المستأجر بطلبه الزيادة فسرت ابتداء من الشهر الرابع ، فليس للمؤجر أن يتقاضى من المستأجر زيادة الأجرة عن ثلاثة الأشهر السابقة - وتعليل الفرق بين الحالتين واضح ، فإن سكوت المؤجر عن طلب زيادة الأجرة ثلاثة أشهر يمكن تفسيره بأنه اتفاق ضمني مع المستأجر على بقاء الأجرة كما هي هذه المدة ، وهذا جائز قانوناً . أما سكوت المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة ثلاثة أشهر ، فلا يمكن تفسيره بأنه اتفاق ضمني على بقاء الأجرة دون تخفيض هذه المدة ، فإن التخفيض من النظام العام ولا يمكن الاتفاق على ما يخالفه . ولكن سنرى أنه إذا لم يجوز للمستأجر أن يتفق مع المؤجر على عدم تخفيض الأجرة ، فإنه يجوز له بعد أن كسب الحق في تخفيض الأجرة أن ينزل عن حقه في استرداد الفرق نزولاً ضمناً ، ولكن يجب أن يكون المستأجر قد سكت عن المطالبة باسترداد الفرق مدة أطول بكثير من ذلك حتى يؤول سكوته بأنه نزول ضمني .

(١) فإذا كان المنزل مؤجراً في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بمبلغ ٤٠ جنيهاً في الشهر مثلاً ، فأجرته الحالية وهي ٤٠ جنيهاً تخفض بنسبة ١٥ ٪ فتنزل إلى ٣٤ جنيهاً في الشهر ابتداء من أجرة شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ . فإذا أخلى المستأجر العين في شهر يناير سنة ١٩٥٣ مثلاً ، فإن المؤجر لا يستطيع أن يؤجر إلى مستأجر آخر بأكثر من ٣٤ جنيهاً في الشهر كما سبق القول . ولا يصح له أن يحتج بأن تشريع سنة ١٩٥٢ إنما قضى بخفض الأجور الحالية وقت صدوره أي أجور شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ وقد خفضت أجرة المنزل فعلاً في شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ حتى انتهى الإيجار في يناير سنة ١٩٥٣ ، والأجرة الجديدة في يناير سنة ١٩٥٣ ليست هي الأجرة الحالية في سبتمبر سنة ١٩٥٢ التي يرد عليها التخفيض ، وليس هناك نص آخر يقضى بتخفيض هذه الأجرة الجديدة ، ومن ثم يكون المؤجر حراً في الاتفاق على مقدارها مع المستأجر . لا يصح للمؤجر أن يحتج بذلك ، فإن تشريع سنة ١٩٥٢ قصد أن تخفض أجرة المنزل عما كانت =

شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ هي أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الثاني ، كما أن أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الأول . ولكن أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ تنخفض أما أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فترفع ، وتنخفض أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة واحدة لجميع الأماكن هي ١٥ ٪ . بينما ترفع أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ بنسب مختلفة تبعاً لفئة كل مكان . فإذا كان المكان لا أجرة له في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، بأن كان لم يتم إنشاؤه ، أو تم إنشاؤه ولم يسبق تأجيره ، أو سبق تأجيره ولكنه أخلى في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، أو كان المؤجر يسكنه ثم أراد تأجيره ، فإن تشريع سنة ١٩٥٢ يقضى بأن الأجرة تكون هي أجرة المثل عند العمل بهذا التشريع — أي أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ — منخفضة بنسبة ١٥ ٪ . ويخلص مما تقدم أنه لو بدأ شخص في بناء منزل قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فدخل هذا المنزل في أماكن القسم الثاني كما سبق القول ، ولم ينته من بنائه إلا في شهر مايو سنة ١٩٥٣ ، فأجره في هذا الشهر ، كانت أجرته هي أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ — لا في شهر مايو سنة ١٩٥٣ — منخفضة بنسبة ١٥ ٪ .

وتخفيض أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ يتم بحكم القانون دون حاجة لأي إجراء كما سبق القول . وقد يحتاج المستأجر مع ذلك إلى رفع دعوى على المؤجر إذا نازعه هذا في وجوب التخفيض^(١) ، فإذا قضى للمستأجر

عليه في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ ، وأن يبقى هذا التخفيض سارياً في جميع الشهور التي تلي شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ ولو تغير المستأجر . يدل على ذلك أن المنزل لو لم يكن مؤجراً في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ وأوَجِر لأول مرة في شهر يناير سنة ١٩٥٣ ، فإنه يعتد ، كما سئى ، بأجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ لا بأجرة المثل في شهر يناير سنة ١٩٥٣ . فإذا كان المنزل مؤجراً فعلاً في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فأولى أن يعتد بهذه الأجرة الفعلية إذا أعيد تأجير المنزل في شهر يناير سنة ١٩٥٣ (مصر الكلية ٢٣ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٧٤٢ سنة ١٩٥٤ — ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٨٥٢ سنة ١٩٥٧ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٣ ص ١١٩) . ونرى من ذلك أنه كما لا يصح للمؤجر ، إذا أعاد تأجير المنزل في شهر يناير سنة ١٩٥٣ ، أن يتمسك بأنه حر في الاتفاق مع المستأجر على مقدار الأجرة ، كذلك لا يصح له أن يتمسك بأجرة المثل في شهر يناير سنة ١٩٥٣ حتى بعد تخفيضها بنسبة ١٥ ٪ ، فإن القانون يلزمه أن يؤجر بأجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ منخفضة بنسبة ١٥ ٪ .

(١) إذ يجوز للمؤجر أن يستصدر بالأجرة كلها دون تخفيض أمر أداء ، فيعارض =

بالتخفيض كان ذلك ابتداء من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ لا من وقت رفع الدعوى . وإذا لم يكن المستأجر محققاً في دعواه وقضى برفض التخفيض ، بأن كان المؤجر مثلاً قد أجرى التخفيض فعلاً عندما سمي الأجرة في العقد ولكن المستأجر نازعه بعد ذلك بدعوى أن التخفيض الذي أجرى غير كاف فقضى برفض دعواه ، وجب على المستأجر أن يدفع الأجرة المسماة في العقد دون تخفيض . وقد يكون تأخره عن دفع هذه الأجرة مدة خمسة عشر يوماً من التنبيه عليه بالوفاء سبباً في الحكم عليه أيضاً بالإخلاء ، إذا ثبت للمحكمة أن منازعته لم تكن جديده وأنه إنما كان يبغي من ورائها تأخير دفع الأجرة (١) .

٥٩٣ - استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض

المؤجرة: وقد رأينا أن تشريع سنة ١٩٥٢ (م ٥ مكرراً ٣) يقضى باستثناء عقود

المستأجر في هذا الأمر ، ويرفع في الوقت ذاته دعوى التخفيض أمام المحكمة الكلية المختصة ، ويطلب في المعارضة في أمر الأداء وقف النظر فيها إلى أن يفصل في دعوى التخفيض من المحكمة المختصة ، إذ أن قاضي المعارضة في أمر الأداء غير مختص بنظر تخفيض الأجرة (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٩ ص ١٢٩) .

وإذا كان بيد المستأجر عقد إيجار مكتوب مبرم بينه وبين المؤجر وشامل لأجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، جاز له أن يمرض على المؤجر الأجرة بعد التخفيض ، فإذا رفضها المؤجر عرضها عليه عرضاً حقيقياً على يد محضر . أما إذا لم يكن لدى المستأجر عقد إيجار مكتوب ، أو كان عقد إيجاره المكتوب لا يشمل أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فليس أمامه إلا أن يدفع الأجرة المتفق عليها في العقد ويرفع دعوى التخفيض . ولا يغير من ذلك أن يكون بيد المستأجر عقد إيجار مكتوب لمستأجر سابق ويشمل أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فهذا إنما يكون دليل إثبات في مصلحته يقدمه للمحكمة في دعوى التخفيض (انظر في ذلك عصام الدين حواس في شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٣٨ - فقرة ٤١ - وقرب منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤٠ - ص ٥٤١) .

وفي قضية حديثة ادعى المستأجر أن الإيجار يسرى عليه تخفيض بواقع ٢٠٪ وأجرى هذا التخفيض من تلقاء نفسه وعرض الأجرة مخفضة على المؤجر ، فامتنع هذا عن تسلم الأجرة المخفضة وأصدر المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها خلال المهلة القانونية ، ثم رفع دعوى الإخلاء . فقضت المحكمة بالإخلاء على أساس أنه كان يتعين على المستأجر أن يني بالأجرة المتفق عليها ، متربصاً صدور الحكم بالتخفيض في دعوى تخفيض الأجرة التي رفعها ، ثم يعود بعد ذلك بما دفعه زائداً ، والقول بغير ذلك يجعل تطبيق القانون موكولاً للأفراد دون القضاء . ثم قالت المحكمة بعد ذلك : ومن حيث إن المدعى عليه لم يوف الأجرة كاملة ومضت المهلة القانونية دون الوفاء الكامل ، فإن دعوى الإخلاء تكون قد استقامت لها مقوماتها ، ويتعين الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ١٧ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠) .

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٣ ص ١١٨ .

الإيجار الواقعة على أماكن القسم الثاني من تخفيض أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ إذا كانت هذه العقود مبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . فلو أن بناء تم إنشاؤه في أول يناير سنة ١٩٤٤ أوجر لشخص ليجعل منه مصنعاً أو مدرسة أو مستشفى ، وكانت مدة الإيجار عشرين سنة مثلاً بأجرة مقدارها خمسون جنيهاً في الشهر ، التزم المستأجر بدفع الأجرة المسماة دون تخفيض ، لا فحسب لغاية أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، بل أيضاً لغاية آخر شهر ينتهي به عقد الإيجار ، أى أنه يدفع الأجرة المسماة طوال مدة العشرين سنة المتفق عليها في العقد .

والسبب في عدم تخفيض الأجرة أن المشرع رأى أن عقد الإيجار الذى يبرم لمدة تزيد على عشر سنوات قد خفضت فيه الأجرة فعلاً نظراً لطول المدة ، فلا حاجة للمستأجر بتخفيض جديد . هذا إلى أن هناك مؤسسات للبناء تقيم المباني وتؤجرها لمدة طويلة تجاوز عادة عشر سنوات على أن تصبح ملكاً للمستأجرين عند نهاية الإيجار ، فتخفيض الأجرة في هذه الحالة قد يترتب عليه بالنسبة إلى هذه المؤسسات إخلال بالتوازن الاقتصادى لعمليات البناء التى تقوم بها . وتقول المدكرة الإيضاحية لتشريع سنة ١٩٥٢ في هذا الصدد : « وقد رأى المشرع . . ألا يسرى هذا الخفض في الحالتين الآتيتين : الأولى . . الثانية - عقود إيجار الأماكن المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . إذ أنه روعى في تعيين هذه الإيجارات طول المدة ، فضلاً عن أن خفض الإيجار في هذه الحالة قد يترتب عليه بالنسبة للمؤسسات المالكة لهذه المباني إخلال في التوازن الاقتصادى لعملية البناء التى قامت بها هذه المؤسسات » . ويمكن القول أيضاً إن مدة الإيجار الطويلة روعى فيها أن المستأجر سيستغل العين استغلالاً كافياً يجزئ به عن تخفيض الأجرة المسماة . ففى المثل المتقدم حصل المستأجر على ميزة محسوسة باستئجاره المبنى لمدة عشرين سنة ، وهى مدة يأمن معها أن يقيم مصنعاً ويستغله مدة كافية . فلم ير المشرع مقتضياً لأن يجمع المستأجر فى هذه الحالة بين هذه المزية وبين مزية تخفيض الأجرة . وقد يقال كذلك إن المؤجر عندما أجر البناء لمدة تزيد على عشر سنوات أراد أن يحتاط لنفسه بضمأن أجرة معينة لهذه المدة الطويلة حتى يواجه بذلك تكاليف البناء المرتفعة ، فلم ير المشرع أن يضيع عليه ما اصططنعه من حيلة لأمره . أما المؤجر الذى قبل الإيجار لمدة أقل ، فقد رضى بأن يعرض نفسه لتقلب الظروف

والتشريعات ، فلا يكون في أخذه بتخفيض الأجرة اخلال بثقته المشروعة أو ضياع لحيطه هو نفسه لم يفكر في اتخاذها (١) .

هذا ويستوى أن يكون الإيجار لمدة تزيد على عشر سنوات قد صدر قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٢ أو صدر بعد صدور هذا التشريع . فلو أن بناء أنشئ في أول يناير سنة ١٩٥٠ وسكنه صاحبه إلى أول يناير سنة ١٩٥٣ ، ثم أجره بعد صدور تشريع سنة ١٩٥٢ لمدة تزيد على عشر سنوات ، لكان للمؤجر أن يتقاضى الأجرة المسماة كاملة دون تخفيض طول مدة الإيجار ولو زادت هذه الأجرة عن أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ (٢) .

وغنى عن البيان أنه إذا انقضت مدة الإيجار الطويلة التي تزيد على عشر سنوات ، والتي تقاضى فيها المؤجر الأجرة المسماة كاملة دون تخفيض ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، خفضت الأجرة طول مدة الامتداد بنسبة ١٥ ٪ ، إذ نكون بانقضاء مدة الإيجار قد خرجنا من نطاق الاستثناء ودخلنا في نطاق القاعدة . وكذلك إذا أدخل المستأجر المكان ، وأجره المؤجر لمستأجر آخر لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، وجب ألا تزيد الأجرة في هذه الحالة عن أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مخفضة بنسبة ١٥ ٪ . أما إذا أجره المؤجر لمستأجر آخر لمدة تزيد على عشر سنوات ، فإنه يكون حراً في الاتفاق مع المستأجر على مقدار الأجرة دون أن يتقيد في ذلك بأجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ حتى دون تخفيض ، بل يجوز له أن يتفق مع المستأجر على أجرة تزيد على أجرة هذا الشهر (٣) .

القسم الثالث - الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢
وكان البدء في إنشائها سابقاً على ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨

٥٩٤ - تحديد أماكن القسم الثالث : رأينا أن المرسوم بقانون رقم ١٩٩

(١) انظر في هذا المعنى الأخير سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٥ ص ١٢١ .

(٢) قارن كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٣ ص ١٥١ .

(٣) وإذا استأجر شخص مكاناً لمدة تزيد على عشر سنوات فلم يكن له حق في تخفيض الأجرة ، وأجر من الباطن هذا المكان أو جزءاً منه لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، فإن المستأجر من الباطن يكون له الحق في تخفيض الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل في الإيجار من الباطن - لا في الإيجار الأصلي - بالنسبة القانونية .

لسنة ١٩٥٢ قد أطلق من قيوده في الأجرة الأماكن التي بدأ إنشاءها في سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعد ذلك ، وهذا تشجيعاً لحركة البناء كما فعل التشريع الذي قبله ، فلم تكن أجور هذه المباني خاضعة لغير قانون العرض والطلب ، فارتفعت ارتفاعاً كبيراً ، وجاء الوقت الذي تخفض فيه كما خفضت أجور المباني التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ .

وقد صدر لهذا الغرض القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ويعمل به ابتداء من ١٢ يولية سنة ١٩٥٨ ، وهو يضيف إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مادة واحدة هي المادة ٥ مكرراً (٤) ، وتجرى على الوجه الآتي :

« تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجر الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يولية سنة ١٩٥٨ » .

« والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة ، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل » .

« وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجير ه ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » .

« وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلاً في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » .

« ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي : (أولاً) المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . (ثانياً) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن الأماكن التي تدخل في هذا القسم الثالث هي الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سنة ١٩٥٢ وكان البدء في إنشائها سابقاً على ١٢ يولية سنة ١٩٥٨ تاريخ العمل بهذه النصوص . ذلك أن هذه النصوص تخرج من نطاق تطبيقها ، كما رأينا ، المباني التي يبدأ في إنشائها منذ ١٢ يولية سنة ١٩٥٨ ، فبمفهوم المخالفة يدخل في نطاق تطبيقها المباني التي كان البدء في إنشائها سابقاً على ١٢ يولية سنة ١٩٥٨ ولو لم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ .

وتصرح النصوص المتقدمة الذكر ، كما رأينا ، بأن الأماكن تعتبر منشأة منذ

١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ « اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » . ويخلص من ذلك أن المكان الذي يكون قد انتهى إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ (١) يدخل في أماكن القسم الثالث ، ولو كان إنشاؤه قد بدأ قبل هذا التاريخ . وقد رأينا فيما تقدم (٢) أن المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ يدخل في أماكن القسم الثاني ولو كان إنشاؤه لم ينته إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ . فيكون هذا المكان داخلا إذن في وقت واحد في أماكن القسم الثاني وفي أماكن القسم الثالث (٣) . وقد سبق أن أشرنا إلى عدم اتساق التشريع في هذه المسألة ، وإلى أن القضاء أخضع هذا المكان لأحكام القسم الثاني فتخفيض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ لغاية آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم أخضعه لأحكام القسم الثالث فتخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ (٤) .

(١) وهذا ما قصد إليه المشرع من عبارة « في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » الواردة في النص . انظر انتقادا لعبارة النص في سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٧ ص ١٢٤ هامش ١ . ويبدو أن عبارة النص واضحة ، فهي تقول : « إذا كان قد انتهى البناء فيها . . . في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » ، فإذا انتهى البناء قبل هذا التاريخ لم يدخل في نطاق النص .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٩ .

(٣) أما إذا تم إنشاء المكان وأعد للسكنى قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فإنه يدخل في أماكن القسم الثاني وحدها دون أماكن القسم الثالث ، ولو لم يشرع في تأجيرها إلا في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعد ذلك ، فيكون تخفيض أجرته بنسبة ١٥ ٪ حتى بعد آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولا تزيد نسبة التخفيض إلى ٢٠ ٪ لأنه لم يدخل في أماكن القسم الثالث . وقد قضى بأن العبارة التي تم إنشاؤها وأعدت للسكنى قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولكن لم يشرع في تأجيرها إلا بعد هذا التاريخ ، لا يسرى عليها القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، والذي يسرى هو القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ويكون تخفيض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ فقط (مصر الكلية ٢٢ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤١٣٠ سنة ١٩٦٠) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٥٨٩ - وهذا الرأي هو الذي ذهب إليه الأستاذ سليمان مرقس إذ يقول : « وإزاء ازدواج النصوص ، أي إزاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول نص كل من قانوني سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ اللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الأماكن تخفيضاً بنسبة ١٥ ٪ ويفرض الثاني عليها تخفيضاً بنسبة ٢٠ ٪ ، ولضرورة إعمال قصد المشرع من حيث عدم إخضاع أي مبنى إلا لأحد التخفيضين ، يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين . ويقتضى رفع هذا التعارض تطبيق القواعد العامة في هذا الشأن ، وهي تقضى بأنه إذا تعارض قانون جديد وقانون سابق فإن الجديد ينسخ السابق نسخاً مضميناً فيما تعارض فيه . وبناء على ذلك -

= يعتبر قانون سنة ١٩٥٨ ناسخاً لقانون سنة ١٩٥٢ فيما كان يقضى به هذا الأخير من مريان حكمه على المباني التي بدئ في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تم إلا بعد هذا التاريخ . فيقف ابتداء من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ مريان قانون سنة ١٩٥٢ على هذه المباني ، ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد ، أى أن أجرتها تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلا من التخفيض الذي كان سارياً عليها بنسبة ١٥٪ (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٧ ص ١٢٥ - ص ١٢٦) . وانظر أيضاً في هذا المعنى محمد لبيب شنب فقرة ٥٥ ص ٧٢ - وقرب عصام الدين حواس في شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ١١ - فقرة ١٢ . وقد أخذ القضاء بهذا الرأي . فقضت محكمة مصر الكلية في عدد من القضايا بأن المادة ٥ مكرراً (٤) المضافة بالقانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ نصت على أن تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجر الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، كما نصت الفقرة الرابعة من المادة ذاتها على تعريف الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فعرفتها بأنها المباني التي يكون « قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلا في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » . وطبقاً لهذه النصوص الواضحة ينطبق القانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ على جميع الأماكن التي تم إنشاؤها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو كان قد بدئ في إنشائها قبل هذا التاريخ . إلا أنه لما كان القانون ١٩٩ سنة ١٩٥٢ قد نص في المادة ٥ مكرراً (١) المضافة للقانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ على أن « تخفض بنسبة ١٥٪ الأجر الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ » ، كما نصت المادة ٥ مكرراً (٣) على أن « لا يسرى الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتي : أولاً - المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون » . ويؤخذ من النص الأخير بطريق مفهوم المخالفة أن حكم المادة ٥ مكرراً (١) يسرى على المباني التي بدئ في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو لم يتم إنشاؤها إلا بعد ذلك . ويبين مما تقدم أن المباني التي بدئ في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم يتم إنشاؤها إلا بعد هذا التاريخ يشملها في الظاهر كل من القانونين ١٩٩ سنة ١٩٥٢ و ٥٥ سنة ١٩٥٨ ، ويسرى عليها كلا التخفيضين . وتنفرد بذلك هذه المباني ومنها عمارة المدعى عليه بتخفيض مزدوج ، مع أن إرادة الشارع في المذكرة الإيضاحية للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ واضحة في أنه لم يقصد بالتخفيض إلا منع المغالاة في طلب الأجر المرتفعة من الأماكن التي بقى تقدير أجرها متروكاً لإرادة الملاك وحدهم ولوحظ فيها المغالاة التي جاوزت حد التخفيض الذي سبق إقراره بالنسبة للمباني التي خضعت لأحكام القانون ١٩٩ سنة ١٩٥٢ . ومن ثم فإن المشرع لم يقصد بإصداره القانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ إلى تطبيق أحكامه على المباني التي تكون قد خضعت للتخفيض الذي قرره القانون ١٩٩ سنة ١٩٥٢ . وترتيباً على ما تقدم بتعين الرجوع إلى القواعد الخاصة بالتعارض بين القوانين فيما يتفق بهذه الطائفة من الأماكن . وتقضى هذه القواعد بأن الأصل في نسخ التشريع أن يتم بنص صريح يتضمنه تشريع لاحق . وقد يكون النسخ ضمناً ، والنسخ الضمني صورتان : فإما أن يصدر تشريع جديد يشتمل على نص يتعارض تعارضاً تاماً مع نص في التشريع القديم ، وفي هذه الحالة يقتصر النسخ على الحدود التي يتحقق فيها التعارض . وإما أن يصدر تشريع جديد ينظم تنظيمياً كاملاً وضعاً من الأوضاع تعرض له تشريع سابق ، وفي هذه الحالة يعتبر التشريع السابق منسوخاً جملة وتفصيلاً ولوائتني التعارض بين نصوص هذا التشريع ونصوص التشريع الذي تلاه (مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني الجزء الأول مذكرة المشروع التمهيدية =

المادة ٢ من القانون المدنى ص ١٩٦) . وبمقتضى تطبيق القواعد سالفه الذكر يتعين أن يطبق على هذه الطائفة من الأماكن التخفيض بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم بنسبة ٢٠٪ ، ويكون التخفيض الجديد ابتداء من يوليه سنة ١٩٥٨ وذلك عن الأجرة المتفق عليها في العقد أو أجر المثل في أكتوبر سنة ١٩٥٢ إذا لم يكن قد سبق تأجير المكان . وحيث إن أماكن النزاع موضوع هذه الدعاوى لم يكن قد سبق تأجيرها في أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، ومن ثم يتعين للفصل في النزاع المطروح تقرير أجر المثل لهذه الأماكن في أكتوبر سنة ١٩٥٣ تخفيضاً بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، وتخفيضاً بنسبة ٢٠٪ من أول يوليه سنة ١٩٥٨ (مصر الكلية ٢٥ مايو سنة ١٩٦٠ دائرة ٥١ قضايا رقم ١٤٤٤ و ٢١٤٧ و ٢٣٧٣ و ٣١٤٧ و ٥٢٠٧ و ٥٢٠٩ سنة ١٩٥٩) . وانظر أيضاً في المعنى نفسه مصر الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٠ قضية رقم ١٧٠٤ سنة ١٩٦٠ .

وهناك رأيان معارضان لهذا الرأي . أحدهما يذهب إلى أن المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ يدخل في أماكن القسم الثالث دون أماكن القسم الثانى ، فتبقى الأجرة فيه دون تخفيض إلى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٨٣ سنة ١٩٥٣-١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٨٠٠ سنة ١٩٥٣ - وانظر أيضاً آتفاً فقرة ٥٨٩ في الهامش) . والرأى الثانى يذهب ، على العكس من الرأى الأول ، إلى أن المكان يدخل في أماكن القسم الثانى دون أماكن القسم الثالث ، فتخفض الأجرة فيه بنسبة ١٥٪ دون أن تزيد نسبة التخفيض إلى ٢٠٪ من أول يوليه سنة ١٩٥٨ بل تبقى كما كانت ١٥٪ (مصر الكلية ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٦٨ سنة ١٩٥٨ - ١٩ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٣٨ سنة ١٩٥٨ (أسباب الحكم) - ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٩ قضية رقم ٣٧٩٥ سنة ١٩٥٨ : وقد جاء في هذا الحكم الأخير أن الفقه قد ذهب ، في تفسير نصوص القانونين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في خصوص الأماكن التى بدئ في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم إلا بعد ذلك ، إلى القول بأنه إزاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول كل من القانونين المشار إليهما ، والذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الأماكن بطريق مفهوم المخالفة من نص المادة ٥ مكرراً (٣) التى تقضى بأنه لا يسرى على المباني التى يبدأ في إنشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أن هذا الحكم يسرى على المباني التى بدئ في إنشائها دون أن تتم قبل هذا التاريخ - تخفيضاً بنسبة ١٥٪ ، ويفرض الثانى عليها تخفيضاً بنسبة ٢٠٪ ، ولضرورة أعمال قصد المشرع من حيث عدم إخضاع أى مبنى إلا لأحد التخفيضين يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين ، ويقضى رفع هذا التعارض بإخضاع هذه الفئة من الأماكن إلى القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٥٢ حتى ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وهو تاريخ سريان القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، فيقف أعمال القانون الأول في التاريخ المذكور بالنسبة إليها ، ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد أى أن أجرته تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلا من التخفيض الذى كان سارياً عليها بنسبة ١٥٪ . والمحكمة تقرر بداءة أنها لا تسير هذا الرأى ، فإن المادة ٥ مكرراً (٣) من المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ قد نصت على أنه لا يسرى الخفض المشار إليه . . على المباني التى يبدأ في إنشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ . =

= ويؤخذ من هذا النص بطريق مفهوم المخالفة أن المباني التي بدئ في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم نهائياً إلا بعد هذا التاريخ تخضع لأحكام هذا القانون ، بمعنى أن الخفض المقرر فيه بنسبة ١٥٪ يسرى عليها . ولما كان ذلك وكانت هذه الفئة من الأماكن قد خضعت فعلاً لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ دون سواء - ولا يغير من الأمر شيئاً أن الفقرة ٤ من المادة ٥ مكرراً (٤) عبرت عن الأماكن التي يسرى على أجورها الخفض بنسبة ٢٠٪ والتي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أنها الأماكن التي انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلاً في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أوبعده ، لأنه ليس من المقصود عقلاً أن يكون المشرع قد قصد من العبارات المشار إليها أن يبدأ في البناء في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وأن ينتهي هذا البناء ويعد للسكن فعلاً في ذات اليوم المذكور ، أي أن يتم ذلك في يوم واحد . وإزاء ما اعترى هذا النص من غموض وما شابه من لبس ، يتعين لإعمال القواعد العامة في التفسير ، والتي تقضى بالرجوع إلى الأعمال التحضيرية والمذكرات الإيضاحية والتفسيرية للكشف عن الحكمة التشريعية التي يهدف إليها المشرع من هذا النص الغامض . لما كان ذلك ، وكان ما قصده المشرع هو تنظيم أجور الأماكن التي لم يشملها تنظيم القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، وكان عقار النزاع قد خضع فعلاً لأحكام القانون الأخير ، ومن ثم لا يكون المشرع قد أراد من العبارات المنوّه عنها في الفقرة ٤ من المادة ٥ مكرراً (٤) مخالفة قصده الذي أبانته المذكرة الإيضاحية للقانون الجديد وإخضاع عقار النزاع للقانون الأخير . والذي يؤكد هذا النظر أن الرأي الآخر يؤدي إلى نتائج خطيرة ، هي أن أجرة هذه الأماكن ستخضع أولاً للخفض بنسبة ١٥٪ ، وعند إعمال نصوص القانون الجديد ستكون الأجرة التي يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أقل من الأجرة الواردة في عقد الإيجار ، ولذلك يحسب الخفض بنسبة ٢٠٪ من الأجرة التي يدفعها المستأجر خلال المدة المذكورة وفقاً لما نصت عليه الفقرة ٢ من القانون الجديد . ومؤدى ذلك أن أجرة العقار ستخفض بنسبة ٣٥٪ ، وهو ما لم يقصده المشرع إطلاقاً لما فيه من إرهاب كبير لملاك هذه الأماكن - انظر أيضاً في نفس المعنى مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية رقم ١٧١١ سنة ١٩٥٩ - ١٢ مارس سنة ١٩٤٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٩٠٤ سنة ١٩٥٩ .

والرأي الأول من هذين الرأيين يهدر صراحة النصوص ، إذ المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ يدخل قطعاً في أماكن القسم الثاني بصريح نص تشريع سنة ١٩٥٢ ولو لم يتم إنشاؤه إلا منذ هذا التاريخ . والرأي الثاني ، على العكس من ذلك ، لا يعتد إلا بأن المكان قد بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فيقتصر على إدخاله في أماكن القسم الثاني ، ويفضل أن المكان قد تم إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ مما يستوجب إدخاله في أماكن القسم الثالث . والواجب الاعتداد بكل من التاريخين ، فإدام المكان قد بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فهو يدخل قطعاً في أماكن القسم الثاني . ومادام لم يتم إنشاؤه إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فهو يدخل قطعاً كذلك في أماكن القسم الثالث . وإذا كان يدخل قطعاً في أماكن القسم الثاني ، وكذلك يدخل قطعاً في أماكن القسم الثالث ، لم يبق إلا أن نطبق عليه أحكام القسم الثاني مادام داخل في هذا القسم وحده ، حتى إذا ما دخل في القسم الثالث طبقت عليه أحكام هذا القسم دون أحكام القسم الثاني لأن الأحكام الأولى تنسخ الأحكام الأخيرة .

فأما كـن القسم الثالث إذن فـتـان : (الفـئة الأولى) بدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبـتمبر سنة ١٩٥٢ وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ ، وهذه تخضع لأحكام القسم الثاني حتى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ فتخفض أجورها بنسبة ١٥ ٪ ، ثم تخضع لأحكام القسم الثالث منذ أول يوليه سنة ١٩٥٨ فتخفض أجرتها بنسبة ٢٠ ٪ . (والفئة الثانية) بدأ إنشاؤها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وقبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولو كان إنشاؤها لم يتم إلا منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، وهذه لا تخضع إلا لأحكام القسم الثالث . ومن ثم تكون أجورها حرة من كل قيد لغاية آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم تخفض هذه الأجور بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ (١) ، وسرى تفصيل ذلك فيما يلي .

٥٩٥ — الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثالث : تقدم أن قانون سنة ١٩٥٨ يقضى بتخفيض أجور أماكن القسم الثالث بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨ . فيجب إذن في تحديد أجور أماكن القسم الثالث التمييز بين الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ والأجور المستحقة ابتداء من أول شهر يوليه سنة ١٩٥٨ .

٥٩٦ — الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ : قبل صدور قانون سنة ١٩٥٨ كانت أجور أماكن القسم الثالث لا قيد عليها ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . ويستثنى من ذلك الأماكن التي بدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وتم الإنشاء بعد ذلك ، فهذه كانت تدخل أيضاً في أماكن القسم الثاني وتخضع أجورها بنسبة ١٥ ٪ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، وقد سبق بيان ذلك . وفيما عدا هذا الاستثناء تكون أجور أماكن القسم الثالث حرة من كل قيد ، وما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد لمقدار الأجرة يسرى عليهما دون زيادة

(١) وتدخل في هذه الأماكن المساكن الشعبية ، بالرغم من أن أجورها مخفضة أصلاً . وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في هذا الصدد : « ومع سياسة المساكن الشعبية التي تقوم بها الهيئات العامة والتي تحدد لها إيجاراً مخفضاً يبعد عن شبهة الاستغلال والمغالاة ، فقد رأى أيضاً سريان أحكام هذا القانون بالتخفيض عليها مراعاة لحالة ساكنيها ، وتحقيقاً لأهداف الحكومة في تحقيق الوسائل اللازمة لتخفيض تكاليف المعيشة » .

أو نقص . فلو أن منزلاً بدأ إنشاؤه في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعد ذلك، وأجر بعد إتمام الإنشاء لمدة سنة مثلاً ، فإن للمتعاقدين الحرية التامة في الاتفاق على مقدار الأجرة، وتبني الأجرة المتفق عليها سارية طول مدة الإيجار . فإذا انقضت المدة ، جاز للمؤجر أن يؤجر المنزل من جديد، لنفس المستأجر أو لمستأجر آخر ، بأجرة تعادل الأجرة الأولى أو تزيد أو تنقص . أما إذا انقضت المدة وجدد الإيجار تجديداً ضمنياً ، أو امتد بحسب الاتفاق ، أو امتد بحكم التشريعات الاستثنائية ، فإن الأجرة الأولى تبقى سارية ، لا بموجب أحكام التشريعات الاستثنائية فإن هذه لا تضع قيوداً على الأجرة كما قدمنا، ولكن بموجب الأحكام العامة فهي تقضي بأن الأجرة تبقى كما هي في حالة التجديد الضمني وفي حالة الامتداد . ويلاحظ بوجه خاص أن المستأجر يستطيع البقاء في العين بعد انقضاء المدة ، لأن الإيجار يمتد بحكم التشريعات الاستثنائية ، ولا يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة أثناء هذا الامتداد ، لأن امتداد الإيجار ، سواء كان امتداداً اتفاقياً أو كان امتداداً بحكم القانون ، يكون بنفس الأجرة كما سبق القول . هذا إلى أنه لو أجزنا للمؤجر أن يزيد الأجرة مدة الامتداد بحكم القانون، لاستطاع عن طريق غير مباشر إخراج المستأجر من العين بالمبالغة في زيادة الأجرة^(١) . فإذا أخلى المستأجر العين ، جاز للمؤجر عند ذلك أن يؤجرها لمستأجر جديد بأجرة أعلى كما قدمنا . وهكذا يبقى المؤجر حراً في تأجير المنزل بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ .

٥٩٧ — الأجر المستحق من أول يولييه سنة ١٩٥٨ : هنا أيضاً يجب

التمييز بين الأماكن التي بدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ ، والأماكن التي لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ :
فبالنسبة إلى الأماكن الأولى تقدم القول إن أجورها تخفض ابتداء من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويبقى هذا التخفيض سارياً إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ . وابتداء من شهر يولييه سنة ١٩٥٨ يكون التخفيض بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بدلا من ١٥ ٪ .

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٨ ص ١٢٧ .

أما بالنسبة إلى الأماكن الأخرى التي لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وبقيت أجورها حرة إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ كما سبق القول ، فإن أجورها ابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ يجب تخفيضها بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة الأساس . وأجرة الأساس هنا ، كما يقول النص ، هي « الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون (قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨) أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل » . وقد غاير المشرع أجرة الأساس هنا عما هي في التشريعين السابقين ، ففي هذين التشريعين أجرة الأساس هي أجرة شهر معين ، شهر أبريل سنة ١٩٤١ في تشريع سنة ١٩٤٧ وشهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ في تشريع سنة ١٩٥٢ . أما في تشريع سنة ١٩٥٨ الذي نحن بصددده ، فلو جعل المشرع أجرة الأساس هي أجرة شهر معين لكانت أجرة شهر يونيه سنة ١٩٥٨ . ولأخذ بالأجرة الواردة في عقود الإيجار عن هذا الشهر ، حتى لو ثبت أن هذه الأجرة مبالغ فيها وقد اصطنعها المؤجرون وفرضوا على المستأجرين كتابتها في عقود الإيجار عندما أحسوا أن قانون سنة ١٩٥٨ في طريقه إلى الصدور ، وهو قانون — لا مرسوم بقانون كتشريع سنة ١٩٥٢ السابق عليه — اقتضى اعداده ومروره على مراحل التشريعية وقتا ذاع فيه خبره فاستعد المؤجرون لتلافي نتائجه . لذلك رجع المشرع إلى « سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون » ، والمقصود بهذه العبارة السنة السابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ (١) . فإذا كانت الأجرة الواردة في عقد الإيجار أكبر من الأجرة التي كان المستأجر يدفعها في أي شهر خلال السنة التي تبدأ من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٧ وتنتهي في ١١ يونيه سنة ١٩٥٨ ، أخذ بالأجرة الأقل . فلو ثبت أن الأجرة الواردة في عقد الإيجار هي ٢٠ جنهما في الشهر (٢) ،

(١) كان الأولى أن يقول المشرع « السنة السابقة » بدلا من « سنة سابقة » ، لأن العبارة الأخيرة توهم أن المقصود هو أية سنة سابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، فنصل بذلك إلى سنة ١٩٥٦ وما قبلها . ولكن يبدو أن يكون المشرع قد قصد إلى ذلك ، وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور في هذا الصدد : « والمقصود بالأجرة الحالية الأجرة التي كان يدفعها المستأجر للمالك خلال سنة سابقة من تاريخ العمل بهذا القانون » . فالسنة يجب إذن أن تكون من تاريخ العمل بالقانون ، أي تسبق مباشرة هذا التاريخ .

(٢) ويقع كثيراً أن تكون هذه الأجرة الواردة في عقد الإيجار أجرة صورية ، فرض المؤجر على المستأجر كتابتها توقفاً لصدور القانون ، ولا يقصد أن يتقاضاها فعلاً من المستأجر ، وإنما يقصد أن يكون التخفيض على أساسها عند صدور القانون .

وأن الأجرة التي كان يدفعها هذا المستأجر ، أو مستأجر آخر قبله ، في شهر يناير سنة ١٩٥٨ هي ١٨ جنيهاً الشهر ، وفي شهر يولييه سنة ١٩٥٧ هي ١٥ جنيهاً في الشهر ، اعتد بأجرة شهر يولييه سنة ١٩٥٧ وهي ١٥ جنيهاً في الشهر لأنها الأجرة الأقل ، واعتبرت هي أجرة الأساس فتخفض بنسبة ٢٠٪ (١) . ولو ثبت على العكس من ذلك أن المستأجر كان يدفع للمالك طول المدة من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٧ إلى آخر فبراير سنة ١٩٥٨ ٢٠ جنيهاً في الشهر ، ثم حرر هو أو مستأجر جديد مع المالك عقد إيجار من أول مارس سنة ١٩٥٨ بأجرة مخفضة مقدارها ١٨ جنيهاً في الشهر ، فإن الأجرة التي يعتد بها هي الأجرة الأقل الواردة في عقد الإيجار وهي ١٨ جنيهاً في الشهر ، وتكون هي أجرة الأساس تنخفض بنسبة ٢٠٪ (٢) .

وإذا كان المكان المؤجر لم يسبق تأجيره ، كأن كان قد أنشئ قبل صدور قانون سنة ١٩٥٨ بمدة وجيزة بقي في أثنائها خالياً ، أو بدأ إنشاؤه قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ ، أو كان منشأ من مدة طويلة ولكن المؤجر كان يشغله طول هذه المدة ولم يعرضه للإيجار إلا بعد صدور تشريع سنة ١٩٥٨ ، فإن القانون يقول في هذا الصدد ما يأتي : « وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » . فتكون أجرة الأساس إذن هي أجرة المثل في شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، وتخفض بنسبة ٢٠٪ . فإذا كان المكان المؤجر قد سبق تأجيره بعضاً من السنة السابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، إلى آخر شهر مارس ١٩٥٨ مثلاً ، ثم خلا وبقى خالياً إلى وقت صدور القانون ،

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٧ ص ١٥٧ - وانظر عكس ذلك مصر الكلية ، (وقد قضت بأنه لا يعدل عن الأجرة المسماة في العقد الحالي الموجود وقت العمل بالقانون إلا إذا كانت الأجرة استقرت سنة كاملة قبل صدور القانون ، بحيث تصبح مقياساً للمفاضلة بينها وبين الأجرة المسماة في العقد موضوع النزاع ، فيرجح بينهما على أساس أيهما أقل ، فإذا لم تكن الأجرة المدعاة قبل التعاقد أجرة سنة كاملة فلا تصلح لهذه المفاضلة أمام صراحة النص (مصر الكلية ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٥٨ المحاماة ٤ رقم ٥٢ ص ٤١٩) . وانظر في هذا المعنى الذي قضت به المحكمة محمد لبيب شنب فقرة ٥٥ ص ٧١ .

(٢) ويذهب بعض الفقهاء إلى أنه كان جديراً بالمشرع ، حيث يثبت أن الأجرة السابقة كانت أجرة حقيقية ، وأن المؤجر قد قبل بعد مدة من إبرام العقد تخفيضها ، أن يعتد بالأجرة السابقة لا بالأجرة المخفضة (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٩ ص ١٣٠) .

فيبدو أن أجرة الأساس تكون في هذه الحالة هي أجرة المثل في شهر يونيه سنة ١٩٥٨ أو الأجرة السابقة (أجرة مارس سنة ١٩٥٨) أيهما أقل ، وتخفض بنسبة ٢٠ ٪ . وكذلك يكون الحكم لو كان المكان خالياً إلى آخر شهر مارس سنة ١٩٥٨ مثلاً ثم أوجرة بعد ذلك ، فتكون أجرة الأساس في هذه الحالة أجرة شهر يونيه سنة ١٩٥٨ أو أجر المثل في أى شهر كان المنزل فيه خالياً من شهور السنة السابقة ، أيهما أقل ، وتخفض بنسبة ٢٠ ٪ . ويخلص من ذلك أن أجرة الأساس في قانون سنة ١٩٥٨ هي الأجرة الفعلية أو أجرة المثل لأى شهر من شهور السنة السابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ تكون الأجرة فيه هي الأجرة الأقل في كل هذه الشهور (١) .

وتخفيض أجر الأساس بنسبة ٢٠ ٪ يتم بحكم القانون منذ أجرة شهر يوليه سنة ١٩٥٨ ، كما هو الأمر في تشريع سنة ١٩٥٢ . وقد يحتاج المستأجر مع ذلك إلى رفع دعوى على المؤجر إذا نازعه هذا في وجوب التخفيض ، فإذا قضى للمستأجر بالتخفيض كان ذلك ابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ لا من وقت رفع الدعوى ، وقد سبق تفصيل ذلك عند الكلام في تشريع سنة ١٩٥٢ (٢) . فلو أن منزلاً كان في شهر يونيه سنة ١٩٥٨ مؤجراً بمبلغ ٢٥ جنيهاً في الشهر ، وكانت

(١) وفي دعوى تخفيض إيجار استند المستأجر إلى أن المنزل كانت وزارة الحربية قد استولت عليه وقدرت تعويضاً عن الاستيلاء ، ويعتبر هذا التعويض هو أجرة المثل ولم تحصل المعارضة فيه وأصبح نهائياً ، وطلب تقدير الأجرة على هذا الأساس . والمحكمة رأت أنه لا يوجد في أوراق الدعوى عقد إيجار عن شقة النزاع عن المدة السابقة على تاريخ العمل بالقانون ، كما لا توجد أجرة كان يدفعها مستأجر خلال السنة السابقة على تاريخ العمل بالقانون . ولا يمكن القول بأن مقابل الاستيلاء يعتبر أجرة أى أن التعويض يعتبر أجر المثل الذى يقاس عليه في حساب أجرة الشقة ، لأنه قد روى في هذا التعويض عدة عوامل واعتبارات تخرجه عن القياس وتباعد بينه وبين التقدير الحقيقى لأجر المثل ، لأن المبنى كان مستولى عليه كوحدة لجميع شققه ، والتعويض لم يدخل فيه تقدير الأدوات الحديثة والكمالية التى يستفيد منها الأفراد عند التأجير . كما أن استعمال الوزارة المبنى يقوم على أساس أوقات العمل الرسمية خلافاً لاستعمال الأفراد . وحيث إنه إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز إثبات الأجرة والتكاليف الإضافية بجميع طرق الإثبات ، لذلك عينت المحكمة خبيراً لتقدير أجر المثل لشقة النزاع وحكمت على أساس تقديره (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٨٩٥ . سنة ١٩٥٩) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ .

هذه هي الأجرة الأقل في كل شهور السنة السابقة ، فإن أجرة هذا المنزل تنزل من تلقاء نفسها دون حاجة لأي إجراء إلى ٢٠ جنيها في الشهر ابتداء من شهر يولييه سنة ١٩٥٨ ، وتبقى كذلك طول مدة الإيجار الساري . فإذا انقضت مدة هذا الإيجار ، وأراد المستأجر البقاء في العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أو كان الإيجار ممتدا بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة ١٩٥٨ ، بقيت الأجرة ٢٠ جنيها في الشهر طول مدة الامتداد : فإذا أخلى المستأجر العين ، وأراد المؤجر إيجارها من جديد ، فإنه لا يستطيع أن يزيد الأجرة على ٢٠ جنيها في الشهر ، فقد تحددت أجرة العين بهذا المقدار منذ شهر يولييه سنة ١٩٥٨ ، ولا تجوز الزيادة عليه ، لا بالنسبة إلى نفس المستأجر ولا بالنسبة إلى أي مستأجر آخر يأتي بعده . وقد سبق بيان كل هذا في صدد تشريع سنة ١٩٥٢ ، والأحكام واحدة في الحالتين (١) .

٥٩٨ — استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات

تخفيض الأجرة : والأحكام واحدة أيضاً في التشريعين فيما يتعلق باستثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة . فتشريع سنة ١٩٥٨ ، كتشريع سنة ١٩٥٢ ، يقضى بالألا يسرى التخفيض بالنسبة إلى عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . فلو أن شركة بناء أقامت مبنى في أول يناير سنة ١٩٥٣ وأجرته لمدة عشرين سنة ، فإن الأجرة تبقى سارية كما هي دون تخفيض طول مدة الإيجار ، أي لغاية آخر ديسمبر سنة ١٩٧٢ ؛ ولا تخفض ابتداء من أول يولييه سنة ١٩٥٨ كما كانت تخفض لو أن الإيجار كان لمدة لا تزيد على عشر سنوات . وقد بينا الأسباب التي دعت المشرع إلى هذا الاستثناء عند الكلام في تشريع سنة ١٩٥٢ (٢) :

ويستوى أن يكون الإيجار لمدة تزيد على عشر سنوات قد صدر قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٨ أو بعد صدوره . كذلك إذا انقضت مدة الإيجار الطويلة التي تزيد على عشر سنوات ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، خفضت

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٣ .

الأجرة طول مدة الامتداد بنسبة ٢٠ ٪ إذ نكون بانقضاء مدة الإيجار قد خرجنا من نطاق الاستثناء ودخلنا في نطاق القاعدة . وكذلك إذا أجرة المؤجر المكان لمستأجر جديد لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، فإنه يجب تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ ، أما إذا أجره لمدة تزيد على عشر سنوات مرة ثانية فإنه لا يتقيد في تحديد الأجرة بأي قيد . وقد سبق بيان كل ذلك عند الكلام في تشريع سنة ١٩٥٢ (١) .

القسم الرابع - الأماكن التي أنشئت منذ ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ وكان البدء في إنشائها سابقا على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١

٥٩٩ - تحديد أماكن القسم الرابع : رأينا أن القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد أطلق المباني التي بدأ إنشاؤها في ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ من قيود الأجرة تشجيعاً لحركة البناء ، كما فعلت التشريعات السابقة . فكان طبيعياً أن ترتفع أجور هذه المباني ، وكان طبيعياً أيضاً أن يصدر بعد فترة من الوقت تشريع يخفض أجورها . وقد صدر هذا التشريع ، وهو القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، صدر في ٢ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ويعمل به ابتداء من ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تاريخ نشره في الجريدة الرسمية . وصدر بعد فترة أقصر من الفترة التي مرت ما بين تشريع سنة ١٩٤٧ وتشريع سنة ١٩٥٢ والفترة التي مرت ما بين تشريع سنة ١٩٥٢ وتشريع سنة ١٩٥٨ . ويكاد يكون مطابقاً لتشريع سنة ١٩٥٨ حتى في ألفاظه . فالمادة الأولى منه تضيف مادة جديدة إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، هي المادة ٥ مكرراً (٥) ، وتجرى على الوجه الآتي :

« تخفيض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ (٢) المشار إليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون » (٣) .

(١) انظر آتفاً فقرة ٥٩٣ .

(٢) تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ هو يوم ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ .

(٣) الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون - أي قانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ -

هو شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ .

« والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيتهما أقل » .

« وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجير هـ ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » .

« وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه » .

« ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي : (أولا) المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . (ثانياً) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ثم نصت المادة الثانية من القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على ما يأتي :
« يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المادة السابقة » (١) .

ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن الأماكن التي تدخل في القسم الرابع هي الأماكن التي أنشئت منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وكان البدء في إنشائها سابقاً على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ . فتدخل إذن الأماكن التي تم إنشاؤها منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولو كان إنشاؤها قد بدأ قبل هذا التاريخ . وقد رأينا فيما تقدم أن المكان الذي يبدأ إنشاؤه قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ يدخل في أماكن القسم الثالث ، ولو لم يتم إنشاؤه إلا منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ (٢) . ومن ثم يكون المكان الذي يبدأ إنشاؤه قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ داخلاً في أماكن كل من القسم الثالث والقسم الرابع ، فتخفيض أجرته بنسبة

(١) ويلاحظ أن نص هذه المادة مطابق لنص المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمعدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . فكان يكفي تعديل نص المادة ١٦ المذكورة تعديلاً ثانياً ، كالتعديل السابق الذي أجرى عند صدور قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، بإضافة المادة ٥ مكرراً (هـ) إلى المواد التي تستوجب مخالفة أحكامها توقيع العقوبة على المؤجر .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٤ .

٢٠ ٪ ، لا فحسب ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ باعتباره من أماكن القسم الرابع ، بل قبل ذلك ابتداء من شهر يولييه سنة ١٩٥٨ باعتباره من أماكن القسم الثالث . وقد رأينا نظيراً لذلك أن المكان الذي يبدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ يدخل في أماكن كل من القسم الثاني والقسم الثالث ، فتخفيض أجرته بنسبة ١٥ ٪ باعتباره من أماكن القسم الثاني ، ثم بنسبة ٢٠ ٪ باعتباره من أماكن القسم الثالث . أما هنا فالتخفيض يكون بنسبة واحدة هي ٢٠ ٪ ، سواء باعتبار المكان من القسم الثالث أو باعتباره من القسم الرابع ، إذ لم تتغير نسبة التخفيض في القسم الرابع عنها في القسم الثالث كما تغيرت في القسم الثاني عنها في القسم الثالث ؛

فأماكن القسم الرابع إذن فتتان على النحو الذي رأيناه في أماكن القسم الثالث : (الفئة الأولى) بدأ إنشاؤها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ . (والفئة الثانية) بدأ إنشاؤها منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولو تم إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ (١) ؛

٦٠٠ — الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الرابع : رأينا أن القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يقضى بتخفيض أجور أماكن القسم الرابع بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ : فيجب إذن في تحديد أجور أماكن القسم الرابع التمييز بين الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ والأجور المستحقة من أول شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ ، كما فعلنا بالنسبة إلى التشريعات السابقة ؛

٦٠١ — الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ : قبل صدور تشريع سنة ١٩٦١ كانت أجور أماكن القسم الرابع غير مقيدة ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . فما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد لمقدار الأجرة يسرى دون زيادة أو نقص . فإذا انقضت مدة الإيجار ، وبقي المستأجر

(١) وذلك لأن القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لم يخرج من نطاق تطبيقه إلا المباني التي بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فدخل في نطاق تطبيق القانون بدلالة مفهوم المخالفة المباني التي بدأ إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولو تم إنشاؤها في ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو بعد ذلك .

في العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، بقيت الأجرة كما هي طول مدة الامتداد ، وإذا خرج المستأجر من العين جاز للمؤجر أن يؤجرها لمستأجر جديد بالأجرة التي يتفق معه عليها ، ولو زادت أو نقصت عن الأجرة الأولى . وهكذا يبقى المؤجر حراً في تأجير العين بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ (١) . وقد تقدم بيان نظير هذه الأحكام في أماكن القسم الثالث ، فما قلناه هناك يقال هنا (٢) .

ويستثنى من أماكن القسم الرابع الأماكن التي بدأ إنشاؤها قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ ، وهي أماكن الفئة الأولى التي تقدم ذكرها . فهذه لا تكون أجورها حرة في الفترة ما بين شهر يولييه سنة ١٩٥٨ وشهر نوفمبر سنة ١٩٦١ ، إذ هي تعتبر في هذه الفترة من أماكن القسم الثالث كما قدمنا . ومن ثم تخفض أجورها بنسبة ٢٠ ٪ طوال هذه الفترة باعتبارها من أماكن القسم الثالث ، ويستمر التخفيض بالنسبة عينها ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ باعتبارها من أماكن القسم الرابع . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك ، وتقدم أن لهذه الأماكن نظيراً في أماكن القسم الثالث تسرى عليها أيضاً أحكام القسم الثاني (٣) .

٦٠٢ — الأجور المستحقة من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ : أما بالنسبة إلى

الأماكن التي بدأ إنشاؤها قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ ، فإن أجورها تخفض بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة الأساس لأماكن القسم الثالث ابتداء من أول يولييه سنة ١٩٥٨ إلى آخر نوفمبر سنة ١٩٦١ كما سبق القول . ويستمر التخفيض سارياً بالنسبة نفسها — أي بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة الأساس ذاتها (٤) — ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ كما أسلفنا .

(١) وقد قضى بأنه لما كان الدكان موضوع النزاع أنشئ في سنة ١٩٦٠ ، واستأجر المدعى بأجرة شهرية قدرها ٦٠ جنيهاً ، وكان المؤجر طليقاً من أي قيد قانوني يحدد على مقتضاه الأجرة ، فلا يجوز تخفيض الأجرة المتفق عليها وهي ٦٠ جنيهاً ، إلا ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ وبنسبة ٢٠ ٪ طبقاً للقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ (مصر الكلية ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٥٩٧ سنة ١٩٦١) .

(٢) انظر ألفاً فقرة ٥٩٦ .

(٣) انظر ألفاً فقرة ٥٩٦ .

(٤) وهي لا تختلف عن أجرة الأساس لأماكن القسم الرابع ، إذ الأجرة لم تتغير .

وأما بالنسبة إلى الأساكن التي لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وبقيت أجورها حرة إلى شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فإن أجورها ابتداء من أول شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ تخفض بنسبة ٢٠ ٪ من أجره الأساس . وأجره الأساس هنا ، كما هي في أماكن القسم الثالث ، « الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون (أى العمل بتشريع سنة ١٩٦١) » أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيتهما أقل . وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجير ه ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجره المثل عند العمل بأحكام هذا القانون (أى العمل بتشريع سنة ١٩٦١) . فأجره الأساس إذن هي أجره شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ الواردة في العقد أو أجره أى شهر في السنة السابقة على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تكون أقل من أجره شهر نوفمبر المذكور . وكل التفاصيل التي ذكرناها في تحديد أجره الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الثالث تنطبق هنا في أماكن القسم الرابع ^(١) . ومن ثم تكون أجره الأساس هي الأجرة الفعلية أو أجره المثل لأي شهر من شهور السنة السابقة على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تكون الأجرة فيه هي الأجرة الأقل في كل هذه الشهور . فإذا ما حددت أجره الأساس على هذا النحو ، خفضت بنسبة ٢٠ ٪ لنصل إلى الحد الأقصى للأجرة . وتطبيقاً لما تقدم ، لو ثبت أن الأجرة الواردة في عقد الإيجار عن شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ هي ٣٠ جنياً في الشهر ، وأن الأجرة التي كان يدفعها المستأجر ، أو مستأجر آخر قبله ، في شهر مارس سنة ١٩٦١ هي ٢٥ جنياً ، وفي شهر ديسمبر سنة ١٩٦٠ هي ٢٧ جنياً في الشهر ، كانت أجره الأساس هي ٢٥ جنياً وهي الأجرة الأقل ، وتخفيض بنسبة ٢٠ ٪ . ولو فرض أن المكان كان خالياً أو مشغولاً بالمؤجر أو لم يتم إنشاؤه إلا بعد صدور تشريع سنة ١٩٦١ ، كانت أجره الأساس هي أجره المثل في شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ . فإذا كان المكان خالياً في بعض هذه المدة ومؤجراً في باقيها ، كانت أجره الأساس هي أقل الأجرتين ، الأجرة الفعلية في الوقت الذي كان فيه مؤجراً وأجره المثل في الوقت الذي كان فيه خالياً ، وقد تقدم بيان ذلك عند الكلام في أماكن القسم الثالث ^(٢) .

(١) انظر آتفاً فقرة ٥٩٧ .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٥٩٧ .

وتخفيض أجره الأساس بنسبة ٢٠ ٪ يتم بحكم القانون دون حاجة لأي إجراء ، منذ أول ديسمبر سنة ١٩٦١ ، كما هو الأمر في التشريعات السابقة . فإذا انقضت مدة الإيجار ، وبقي المستأجر في العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أو كان العقد ممتداً بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة ١٩٦١ ، بقيت الأجرة مخفضة . فإذا أدخل المستأجر العين ، وأجرها المؤجر لمستأجر جديد ، لم يستطع أن يزيد على هذه الأجرة المخفضة . وقد سبق بيان كل هذا في صدد التشريعات السابقة (١) .

٦٠٣ - استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من

تخفيض الأجرة : وقد استثنى تشريع سنة ١٩٦١ ، كما استثنت التشريعات السابقة ، الأماكن التي تكون مؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة ، لنفس الأسباب التي سبق ذكرها في صدد التشريعات السابقة (٢) .

فلا تخفض الأجر في هذه الحالة ، وتبقى كما هي سارية طول مدة الإيجار ، فإذا انقضت المدة ، وبقي المستأجر في العين فامتد العقد ، خفضت الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ طول مدة الامتداد . وكذلك إذا أجر المؤجر المكان لمستأجر جديد لمدة لا تزيد على عشر سنوات فإنه يجب تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ . أما إذا أجره لمدة تزيد على عشر سنوات مرة ثانية ، فإنه لا يتقيد في تحديد الأجرة بأي قيد . وقد سبق بيان كل ذلك في صدد التشريعات السابقة (٣) .

القسم الخامس - الأماكن التي أنشئت أو تنشأ منذ ٥ نوفمبر

سنة ١٩٦١

٦٠٤ - صدور تشريع جديد وهو التشريع الأخير - القرار بالقانون

رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ : استثنى تشريع سنة ١٩٦١ من نطاق تطبيقه ، كما رأينا ، المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . فيفهم من ذلك

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ و فقرة ٥٩٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٣ و فقرة ٥٩٨ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٩٣ و فقرة ٥٩٨ .

أن المباني التي بدأ إنشاؤها أو سيبدأ منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ لا تدخل في أماكن القسم الرابع ، ومن ثم تكون قسماً جديداً هو القسم الخامس .

وكنا قد فرغنا من بحث إيجار الأماكن جميعه قبل أن يصدر التشريع الأخير ، وهو القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . ولذلك كتبنا عن أماكن هذا القسم الخامس ، قبل صدور هذا التشريع ، العبارات الآتية :

« ولما كانت أماكن القسم الخامس لا يجرى عليها التخفيض الذى فرضه تشريع سنة ١٩٦١ ، فإن أجور هذه الأماكن تبقى حرة لا قيد عليها ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . . . ولا تقيده هذه الأجور إلا إذا صدر تشريع جديد يقيدها ، على النحو الذى ألغاه فى التشريعات السابقة . وهنا يصح التساؤل هل سيستمر المشرع على هذا النهج من إصدار تشريع تلو تشريع ، يقيد التشريع اللاحق ما تركه التشريع السابق دون تقييد . ويبدو أن الوقت قد حان لإعادة النظر فى السياسة التشريعية التى اختطتها المشرع حتى اليوم فى تحديد أجور المباني . فهذه السياسة قد أصبحت غير مجدية ، ولم تعد تؤتى نتائج حاسمة بعد أن عرف الملاك أن المشرع يتربص بهم فى كل حين . وملاك أماكن القسم الخامس — وهى الأماكن التى تركت أجورها حرة دون قيد — يتوقعون جميعاً صدور تشريع فى المستقبل يقيده من أجور هذه الأماكن . وهم توقعوا لهذا الحدث المنتظر يدبرون أمورهم ، وكثير منهم يلجأ إلى فرض أجور صورية على المستأجرين ببالغون فيها ، حتى إذا جاء وقت التخفيض خفضت هذه الأجور الصورية فتنزل إلى الأجور الحقيقية التى يتقاضونها فعلاً قبل صدور التشريع الذى يفرض التخفيض . وهذا هو مصير التشريعات التى لا تواجه المشاكل الاقتصادية إلا بسلطان القانون دون أن تأبه لما تنطوى عليه هذه المشاكل من حقائق لا يجوز إغفالها . فالواقع أن هناك أزمة حقيقية فى المباني ، والواجب تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على استغلال أموالهم فى حركة البناء . والواقع كذلك أن ترك الأجور حرة دون قيد يكون من شأنه ، على الأقل إلى مدة طويلة حتى يتوازن العرض مع الطلب ، أن ترتفع الأجور ارتفاعاً فاحشاً يضيق به المستأجرون . والمشرع ، حتى اليوم ، لجأ فى التوفيق ما بين هذين الواقعين المتعارضين إلى سياسة تعاقب التشريعات يقيد اللاحق منها ما لم يقيده السابق . وإذا كانت هذه السياسة قد نجحت فى أول

عهدنا ، فهي الآن أقل نجاحاً ، إذ الملاك يتوقعون ما سوف يصدر من تشريعات ويأخذون أهبتهم لها . هذا إلى ما في توالى التشريعات من تعقيد مربك للمتعاملين وللقضاء نفسه . أفلا يجوز التفكير في مواجهة المشكلة من أساسها ؟ فتشجيع حركة البناء واجب لا شك فيه . ولن يقبل الناس على البناء إلا إذا أمنت تقلبات التشريع واطمأنت إلى مركز مستقر ثابت ، أو إلا إذا اعتمدت على وجوه من الحيل أشرنا إلى بعضها . والخير في أن تطمئن الناس إلى مصيرها ، فيقبل أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم في البناء ما دام هذا الاستثمار مجزياً . ويصدر التشريع المقبل على أساس ضمان ربح معقول لمن يستثمر ماله في البناء ، وتحدد الأجور لا على أساس تخفيض الأجور الحالية ، بل على أساس نسبة مئوية معقولة من تكاليف الأرض والبناء لا يجوز للمالك أن يزيد عليها في تحديد الأجور . ويجب أن تكون هذه النسبة المئوية مجزية ، وأن يراعى فيها ما يتكلفه المالك من ضرائب متنوعة ومن مصروفات للصيانة ومقابل للاستهلاك . فاذا خلص للمالك بعد كل ذلك ربح صافٍ قريب من الربح الذى يحق له في الوجوه الأخرى لاستثمار المال ، وأمن غوائل التشريع أن تفاجئه من آن إلى آخر فتفجعه فيما اطمأن إليه من مركز مستقر ثابت ، لما كان هناك شك في إقبال الناس على استثمار أموالهم في البناء كما يستثمرونها في الوجوه الأخرى . وعند ذلك تتوافر بالتدريج الأماكن التى يحتاج إليها الناس ، ولا تكون ثمة حاجة لإصدار تشريعات تتوالى على النحو الذى رأيناه ، بل يقتضى الأمر إصدار تشريع واحد يحدد النسبة المئوية القصوى من التكاليف التى يصح للملاك أن يقتضوها من المستأجرين ، مع التنظيم اللازم لذلك من رقابة دقيقة على صحة تقدير التكاليف وتوزيع عادل لهذه النسبة المئوية بين أجزاء المبنى المختلفة ووحداته السكنية . بل إن هذا التشريع نفسه قد يصبح فى غير حاجة إليه إذا ما توافرت الأماكن بعد مدة من الزمن وأصبح العرض كافياً لمواجهة الطلب مع الاحتفاظ بالأجور المعتدلة . وعند ذلك يلغى هذا التشريع ، ويترك لقانون العرض والطلب أن ينتج أثره فى غير غبن على الملاك وفى غير خشية على المستأجرين » .

كتبنا هذه الكلمات ولم نكن نتوقع أن هذا التشريع الذى اقترحنه سيصدر .

قبل أن نقدم هذا الكتاب للطبع . ومن حسن التوفيق أن صدر هذا التشريع (١) ، فتمكنا بذلك أن نستكمل في هذا الكتاب سلسلة هذه التشريعات المتعاقبة . والمقدر أن يكون هذا التشريع هو آخر حلقة في السلسلة ، إذ هو يهدف إلى تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على وجه مستقر دائم ، وإلى تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم في تشييد المساكن التي لا يزال البلد في حاجة ملحة إليها . وأرفق التشريع بمذكرة إيضاحية جاء فيها ما يأتي : « إن إطلاق يد المالك في تحديد الإيجارات أمر ترتب عليه مغالاة أصحاب العمارات في تقدير الأجرة والتحايل على القانون بشتى الطرق ، لتوقعهم صدور التشريعات التي تقضى بالتخفيض ، مما يهدد العلاقة بين المستأجر والمؤجر بعدم الاستقرار المستمر . وتنظيماً للعلاقة بين المؤجر والمستأجر بصفة دائمة ، رؤى وضع تشريع يحقق ذلك ، ويهدف إلى تشجيع المواطنين على استثمار أموالهم في البناء استثماراً عادلاً ومجزياً في نفس الوقت . . . وإن القانون يحقق في نفس الوقت خدمة محدودة للدخل من المستأجرين بما يضمن استقرار تلك العلاقة ، ويغني عن صدور التشريعات المتعاقبة » .

وتنص المادة الأولى من هذا التشريع (القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) على ما يأتي : « تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، وفقاً لما يأتي : (أ) صافي فائدة استثمار العقار بواقع ٥ ٪ من قيمة الأرض والمباني . (ب) ٣ ٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة - ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم ، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة - . وتسرى أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه » . فهذه المادة تحدد أما كن القسم الخامس والأخير ، وتعين في الوقت ذاته الحد الأقصى لأجور هذه الأماكن .

٦٠٥ — تحديد أماكن القسم الخامس : قدمنا أن الأماكن التي بدأ

(١) وهو القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، صدر في ٣١ يناير سنة ١٩٦٢ ، ونشر في الجريدة الرسمية السنة الخامسة العدد ٣٢ بتاريخ ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ .

إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ولو تم الإنشاء منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، تدخل في أماكن القسم الرابع (١) . ويرتب على ذلك أن الأماكن التي بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تخرج من أماكن القسم الرابع ، فتدخل إذن في أماكن القسم الخامس دون شك . ولكن المادة الأولى من تشريع سنة ١٩٦٢ التي أسلفنا ذكرها لا تكتفي بذلك ، فهي في صدد تحديد أماكن القسم الخامس تقول كما رأينا : « تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . . . » . والتفسير المألوف لعبارة « التي تنشأ » هو « التي تم إنشاؤها » . فالأماكن التي تم إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ - تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ - تدخل في أماكن القسم الخامس ولو بدأ الإنشاء قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ . ومعنى ذلك أن هذه الأماكن ، وقد دخلت في أماكن القسم الرابع كما رأينا ، تدخل أيضاً في أماكن القسم الخامس ، على النحو الذي رأيناه في الأقسام السابقة حيث يدخل المكان الواحد في قسمين متعاقبين (٢) .

وهناك فئة أخرى من الأماكن تسرى عليها أحكام القسم الخامس ، إذ تقول الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ كما رأينا : « وتسرى أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه » . فالأماكن التي تسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ هي إذن فئتان :

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٩ .

(٢) وحتى لو فسرنا عبارة « التي تنشأ » الواردة في المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بمعنى المباني التي بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فتبقى المباني التي بدأ إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ في أماكن القسم الرابع وحده ، فإن هذه المباني ، بحكم أن إنشائها لم يتم إلا منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، تكون من المباني التي لم تؤجر ولم تشغل لأول مرة حتى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وبذلك تسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (انظر الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) . وكل ما هنالك من فرق بين التفسيرين أن هذه المباني ، في التفسير الذي نقول به ، دخلت في القسم الرابع ثم في القسم الخامس على التعاقب . أما في التفسير الآخر ، فهذه المباني دخلت في القسم الرابع وحده ، ولكن الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أجرت عليها ، هي وأماكن أخرى من القسم الرابع ، أحكام القسم الخامس . فالنتيجة واحدة في التفسيرين ، إذ تخضع هذه المباني لأحكام القسم الخامس في كليهما .

(الفئة الأولى) أما كن تم إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، سواء بدأ إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ فدخلت في القسم الرابع ثم انتقلت إلى القسم الخامس عند صدور تشريع سنة ١٩٦٢ ، أو بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ فدخلت ابتداء في القسم الخامس . ومن هذه الأماكن ما يكون قد بدأ إنشاؤه قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ بوقت طويل ، بحيث يكون الإنشاء قد تم في ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو بعد ذلك بزمان يسير . فلو أن مكاناً بدأ إنشاؤه في أول يناير سنة ١٩٦١ وتم الإنشاء في آخر نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فهذا المكان قبل صدور تشريع سنة ١٩٦٢ كان يدخل في القسم الرابع . فإذا أوجر في أول ديسمبر سنة ١٩٦١ سرى عليه تشريع القسم الرابع ، وكان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة المثل في شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠ ٪ . ثم صدر تشريع سنة ١٩٦٢ ، فأدخل هذا المكان في القسم الخامس . فيجب في هذه الحالة إعادة النظر في الأجرة ، وتطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ عليها ، ومنذ العمل بهذا التشريع في ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ تقدر أجرة هذا المكان على أساس قيمة الأرض والمباني ، لا على أساس تخفيض أجرة المثل بنسبة ٢٠ ٪ .

(الفئة الثانية) أما كن تم إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فدخلت دون شك في القسم الرابع وحده ، ولكنها بقيت خالية لم تؤجر ولم تشغل حتى يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . فهذه أيضاً تسرى عليها أحكام القسم الخامس ، وعندما تؤجر لأول مرة في يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو بعد ذلك تقدر أجرتها بموجب تشريع سنة ١٩٦١ على أساس التخفيض بنسبة ٢٠ ٪ حتى تاريخ العمل بتشريع سنة ١٩٦٢ . ومن تاريخ العمل بهذا التشريع الأخير أي من يوم ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ تقدر أجرتها على أساس قيمة الأرض والمباني . أما لو أوجرت هذه الأماكن ، أو شغلت بمالكها مثلاً ، قبل يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فإنها تستقر نهائياً في القسم الرابع ولا يسرى عليها تشريع القسم الخامس ، ومن ثم لا يعاد النظر في أجرتها ، وتبقى هذه الأجرة دائماً هي الأجرة المخفضة التي يفرضها تشريع سنة ١٩٦١ .

بقي بعد ذلك ملاحظتان :

(الملاحظة الأولى) هي أن الأماكن التي يسرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢

لا تقييد بالحدول المرفق بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فسواء وجد المكان في منطقة مدرجة في هذا الجدول أو وجد في منطقة غير مدرجة ، فإنه يخضع لتشريع سنة ١٩٦٢ وتقدر أجرته على أساس قيمة الأرض والمباني . ويرجع السبب في ذلك إلى أن القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لم يدمج في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كما أدمجت التشريعات السابقة ، وتقييد الأماكن بمناطق معينة إنما ورد في هذا القانون الأخير ، فلا يسرى هذا التقييد على الأماكن التي تسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ إذ هو قانون مستقل عن قانون إيجار الأماكن ولم يدمج فيه . وسواء كانت هذه النتيجة قد قصد إليها المشرع أو جاءت عرضاً ، فليس هناك بأس من أن تعم أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ جميع المناطق ، إذ هو القانون المستقر الذي يحدد نهائياً الأجور القصوى للأماكن منذ تاريخ العمل به .

(الملاحظة الثانية) هي أن تشريع سنة ١٩٦٢ لم يستثن ، كما استثنت التشريعات السابقة عليه ، من قيد الحد الأقصى للأجرة الأماكن التي تؤجر لمدة تزيد على عشر سنوات . وعلى ذلك فالأماكن التي يسرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢ يبقى الحد الأقصى لأجورها محسوباً على أساس قيمة الأرض والبناء ، حتى لو أوجر المكان لمدة تزيد على عشر سنوات . على أنه تجب مراعاة ما جرت به العادة من أن بعض شركات البناء وشركات التأمين تشيد مبنى لحساب شخص وتؤجره إياه لمدة طويلة - عشرين سنة مثلاً - بأجرة يلاحظ فيها استرداد رأس المال مع فائدة سنوية معينة ، ويصبح المبنى ملكاً للمستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار . وفي رأينا أن هذا العقد يخرج عن نطاق تطبيق القانون ، فهو ليس بإيجار محض ، بل هو إيجار مختلط ببيع ، لا بل هو بيع سمي إيجاراً . والأجرة التي تدفع إنما هي قسط من أقساط الثمن ، فلا يسرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢ ، ومن ثم يصح أن تكون الأجرة أكثر من النسبة المئوية من قيمة الأرض والبناء التي حددها القانون ، ولا تخضع الفائدة هنا إلا للحد الأقصى المقرر لسعر الفائدة بوجه عام وهو ٧ ٪ . وحتى لو أدخلنا هذا العقد في نطاق تطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ ، لوجب زيادة الأجرة على الحد الأقصى الذي فرضه هذا التشريع بما يقابل الميزة التي تضمنها العقد وهي انتقال ملكية العين إلى المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار .

٦٠٦ — الحد الأقصى لأجور أما كن القسم الخامس : وقد عين القانون ، كما رأينا ، الحد الأقصى لأجور أما كن القسم الخامس ، سواء كانت من الفئة الأولى أو من الفئة الثانية ، على الوجه الآتي : « أ — صافي فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني . ب — ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة . ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم ، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة » . وقد حرص القانون على بيان الأساس الاقتصادي الذي بنى عليه تعيين الحد الأقصى للأجرة . فمالك المبنى ، من الناحية الاقتصادية ، ممول يستثمر ماله في البناء . فكفل له القانون ربحاً صافياً للمال الذي يستثمره بسعر ٥٪ ، وهو ربح « عادل ومجزى في نفس الوقت » كما تقول المذكرة الإيضاحية للقانون . ويصعب ، في الظروف الاقتصادية الحالية ، استثمار رأس المال على وجه مأمون مستقر في نواح أخرى من النشاط الاقتصادي بربح أكبر . ولما كان مالك المبنى يواجه أعباء أخرى في سبيل استثمار ماله ، إذ عليه إصلاح المبنى وصيانته ، وعليه نفقات إدارته ، وقد يستخدم بواباً للعمارة ، ويؤمن عليها من الحريق ، ويزودها بمصعد وبآلة ترفع المياه إلى الأدوار العليا مما يستلزم مصروفات للصيانة ، وينير السلم والأجزاء المشتركة الأخرى من البناء ، وما إلى ذلك من النفقات المعروفة للمباني . وإلى جانب هذا ، عليه أن يخصم نسبة مئوية معقولة لاستهلاك المبنى . كل ذلك حسب القانون حسابه ، فأضاف إلى الربح الصافي بسعر ٥٪ من تكاليف الأرض والبناء نسبة مئوية أخرى لمواجهة هذه التكاليف هي ٣٪ من قيمة البناء ، وهي نسبة معقولة يمكن تخصيص نحو نصفها لاستهلاك المبنى . ونحو النصف الآخر لمصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة . أما الضريبة على المبنى فلا تدخل في هذا الحساب ، فهي إما أن تكون قد سقطت عن كل من المالك والمستأجر ، وإما أن تكون قد بقيت كلها أو بعضها وفي هذه الحالة يتحملها المستأجر دون المؤجر ، وكل ذلك على الوجه الذي سنبينه فيما يلي .

ويبين من هذا التحليل الاقتصادي أن الأجرة تتكون من عناصر ثلاثة :
(العنصر الأول) نسبة مئوية من قيمة المباني هي ٨٪ . ذلك أن قيمة المباني

تدخل أولاً بالإضافة إلى قيمة الأرض في حساب الربح الصافي لرأس المال ، وذلك بمقدار ٥ ٪ من قيمتها . ثم تدخل بعد ذلك وحدها في حساب تكاليف الاستهلاك والإصلاح والصيانة والإدارة ، وذلك بمقدار ٣ ٪ من قيمتها . فيكون مجموع ذلك ٨ ٪ من قيمة المبنى . ولما كانت قيمة المبنى لا تقل في المألوف من الأحوال عن ثلاثة أضعاف قيمة الأرض ، وتصل في كثير من الأحوال إلى نسبة أكبر ، فإن النسبة المئوية من قيمة المبنى تمثل العنصر الأكبر من الأجرة .

(العنصر الثاني) نسبة مئوية من قيمة الأرض هي ٥ ٪ . والنسبة المئوية من قيمة الأرض لا تدخل إلا في حساب الربح الصافي لرأس المال ، لأن الأرض لا تستهلك ، ولا تحتاج في الغالب بعد البناء عليها إلى إصلاح أو صيانة أو إدارة . ومن ثم لم تكن هناك حاجة لإدخال قيمة الأرض إلا في حساب الربح الصافي لرأس المال ، وبنسبة معقولة هي ٥ ٪ .

(العنصر الثالث) الضريبة على المبنى . وسنرى أن تشريعاً - القرار بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ - صدر يعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها ، الأماكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات . كما يعفى من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية ، الأماكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات . فالمكان الذي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيه على ثلاثة جنيهات - ويحسب الإيجار على الوجه الذي قدمناه أي ٨ ٪ من قيمة المبنى و ٥ ٪ من قيمة الأرض فيكون المجموع هو الإيجار السنوي ومنه تعرف قيمة الإيجار الشهري وتوزع هذه القيمة على الوحدات التي يشتمل عليها المبنى ثم على الحجرات في كل وحدة - معفى من الضريبة الأصلية والضريبة الإضافية ، فلا يضاف إذن على مستأجر هذا المكان مبلغ يقابل الضريبة ، وتبقى الأجرة مكونة من العنصرين السابقين وحدهما : ٨ ٪ من قيمة المبنى و ٥ ٪ من قيمة الأرض . والمكان الذي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيه على ثلاثة جنيهات ولا يزيد على خمسة جنيهات يعفى من الضريبة الأصلية لا من الضرائب الإضافية ، وسنرى فيها إلى حصر هذه الضرائب الإضافية وهي إجمالاً تقرب من ١٠ ٪ من القيمة التجارية

بعد خصم ٢٠ ٪ من هذه القيمة في مقابل الصيانة . فيضاف على مستأجر هذا المكان ، إلى جانب العنصرين السابقين وهما ٨ ٪ من قيمة المباني و ٥ ٪ من قيمة الأرض ، مبلغ يعادل الضرائب الإضافية ، لأن هذه الضرائب يدفعها المالك للدولة على أن يرجع بها على المستأجر فيضيفها على الأجرة . ومن ثم يضاف أولاً إلى عنصر ال ٨ ٪ من قيمة المباني ما يخصه من الضرائب الإضافية . ولتقدير ذلك نبدأ باستئصال ٢٠ ٪ (مقابل الصيانة) من القيمة الإيجارية وهي ٨ ٪ ، فيكون الباقي ٦٤ ٪ وهو الذي تفرض عليه الضريبة الإضافية بواقع نحو ١٠ ٪ ، وتكون الضريبة الإضافية على هذا النحو هي ٦٤ ٪ ، إذا أضيفت إلى ٨ ٪ كان مجموع العنصر الأول - وهو النسبة المئوية من قيمة المباني - بعد الإضافة هو ٦٤ ٪ من قيمة الباقي . ويضاف ثانياً إلى عنصر ال ٥ ٪ من قيمة الأرض ما يخصه هو أيضاً من الضرائب الإضافية ، وتقدر هذه الضرائب على النحو السالف الذكر ، أى باستئصال ٢٠ ٪ (مقابل الصيانة) من القيمة الإيجارية وهي ٥ ٪ ، فيكون الباقي ٤٠ ٪ وهو الذي تفرض عليه الضريبة الإضافية بواقع نحو ١٠ ٪ ، وتكون الضريبة الإضافية على هذا النحو هي ٤٠ ٪ ، إذا أضيفت إلى ٥ ٪ كان مجموع العنصر الثاني - وهو النسبة المئوية من قيمة الأرض - بعد الإضافة هو ٤٠ ٪ من قيمة الأرض . ويكون الحد الأقصى لأجرة هذا المكان هو ٦٤ ٪ من قيمة المباني + ٤٠ ٪ من قيمة الأرض ، وذلك كله على وجه التقريب . والمكان الذي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيه على خمسة جنيهات لا يعفى من الضريبة الأصلية ولا من الضرائب الإضافية . فيضاف مجموع كل هذه الضرائب على مستأجر هذا المكان . ولما كانت الضريبة الأصلية تختلف باختلاف الإيجار الشهري للحجرة ، فهي ٢٠ ٪ إذا كان الإيجار الشهري للحجرة لا يزيد على ٨ جنيهات ، و ٣٠ ٪ إذا كان الإيجار الشهري لا يزيد على ٨ جنيهات ، و ٤٠ ٪ فيما زاد على ذلك ، وكانت الضرائب الإضافية ثابتة لا تتغير وهي دائماً تقرب من ١٠ ٪ كما سبق القول ، فبالإضافة مجموع هذه الضرائب إلى العنصرين السابقين على النحو الذي سلف بيانه يكون الحد الأقصى لأجور هذه الأماكن على الوجه الآتي : أقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذي لا يزيد الإيجار الشهري للحجرة فيه على ٨ جنيهات هو ٩٢ ٪ من قيمة المباني + ٦٢ ٪ من قيمة

الأرض . وأقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذي لا يزيد الإيجار الشهري للحجرة فيه على ١٠ جنيهات هو ٥٦ر ١٠٪ من قيمة المبنى + ٦٠ر ٦٪ من قيمة الأرض . وأقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذي يزيد الإيجار الشهري للحجرة فيه على ١٠ جنيهات هو ٢٠ر ١١٪ من قيمة المبنى + ٧٪ من قيمة الأرض . وهذا كله على وجه التقريب . وتقول المذكرة الإيضاحية للتشريع الذي نحن بصددده - القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - في هذا المعنى ما يأتي : « إن أعمال نص المادة الأولى من المشروع وتحديد كيفية تطبيقها وبيان المقصود منها يقتضى التمييز بين الفروض الآتية : الفرض الأول - إذا اتضح بعد اعتماد لجان التقدير المنصوص عليها في المادة ٤ من المشروع للقيمة الإيجارية المحددة وفقا للبندين (١) و(ب) من المادة الأولى من المشروع وتوزيعها على الوحدات السكنية أن متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية لا يجاوز ٣ جنيهات ، أعفيت تلك الوحدة السكنية من الضريبة الأصلية على العقارات المبنية والضرائب الإضافية المتعلقة بها إعفاء كاملا ، عملا بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . ومن ثم لا تضاف إلى القيمة الإيجارية التي خصت تلك الوحدة السكنية بمقتضى قرار التقدير أية ضرائب أصلية أو إضافية . الفرض الثاني - إذا تبين ، بعد تحديد القيمة الإيجارية وتوزيعها وفقاً لتقدم ، أن متوسط الإيجار الشهري للوحدة السكنية يزيد على ٣ جنيهات ولا يجاوز ٥ جنيهات ، فإن تلك الوحدة تعفى من الضرائب الأصلية إعفاء كاملا ، ولا يضاف إلى القيمة الإيجارية التي سبق أن اعتمدها لجان التقدير إلا ما يخص تلك الوحدة من الضرائب الإضافية دون غيرها . الفرض الثالث - إذا تبين ، بعد تحديد القيمة الإيجارية وتوزيعها على وحدات العقار ، أن متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية تجاوز ٥ جنيهات ، فلا تتمتع تلك الوحدة بأي إعفاء عملا بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ويضاف إلى القيمة الإيجارية المعتمدة لها ما يخصها من الضرائب الأصلية والإضافية على السواء » .

وقد قدمنا أن القيمة الإيجارية - وهي ٨٪ من قيمة المبنى و ٥٪ من قيمة الأرض - توزع على الوحدات التي يشتمل عليها المبنى . ويتولى هذا التوزيع لجنة تقدير القيمة الإيجارية التي سيأتى بيانها فيما يلى . ويتكون المبنى عادة من

وحدات مختلفة ، فهو أدوار عليا وأدوار سفلى ، وكل دور قد يكون شقة واحدة أو أكثر ، والدور الأرضى قد يكون للسكن وقد يكون دكاكين أو جراجات . فيجب توزيع القيمة الإيجارية على هذه الوحدات المختلفة - الشقق العليا وغرف السطوح والشقق السفلى والدور الأرضى والبدروم والدكاكين والجراجات - على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها » كما تقول الفقرة الثانية من المادة ٦ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . فالدكان ، كوحدة من وحدات المبنى ، يكون إيجاره فى العادة أعلى من إيجار الحجرة الواحدة فى الشقة ، بل من إيجار الشقة كلها فى بعض الأحوال . ويختلف إيجار دكان عن إيجار دكان آخر ، بحسب المساحة والموقع وعدد الأبواب . وكذلك إيجار الجراج يزيد عادة على إيجار الحجرة فى الشقة ، ويختلف إيجار جراج عن إيجار جراج آخر بحسب المساحة . وإيجار الشقق المتوسطة فى الارتفاع يكون عادة أعلى من إيجار الشقق السفلى أو الشقق العليا . ويختلف إيجار شقة عن إيجار شقة أخرى بحسب اتساع الشقة ، وعدد حجراتها ، وموقعها من الشارع الرئيسى أو من شارع جانبي أو من المنور ، وعدد النوافذ ، وقوة الضوء وحسن التهوية ، وطريقة الاستغلال فالشقة التى تستغل بنسيوناً أو مكتباً أو عيادة أو نحو ذلك يكون إيجارها فى العادة أعلى من إيجار الشقة التى تستغل للسكن الخاص . ويتقدم المالك للجنة التقدير « بمقرحاته عن كيفية توزيع الإيجار على وحدات البناء » كما تقول العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . وهذه المقترحات ليست ملزمة للجنة التقدير بطبيعة الحال ، ولكن اللجنة تستأنس بها عند التقدير .

ولما كانت لجان التقدير تستغرق وقتاً فى إنجاز عملها ، وبخاصة عند بداية تنفيذ القانون حيث يوجد كثير من المباني فى حاجة إلى التقدير فى وقت واحد فيتراكم العمل فى هذه اللجان ، فقد وضع المشرع قاعدة حكيمه وأجاز للمالك « قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه ، أن يؤجر المبنى كله أو بعضه ، على أن يسرى القرار المشار إليه بأثر رجعى من وقت إبرام عقد الإيجار » (م ٤ الفقرة الأخيرة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) . فيجوز إذن للمالك ، بعد إتمام مبناه وإعداده للسكنى ، ألا ينتظر حتى تفرغ لجنة التقدير من عملها ، وقد يطول

انتظاره حتى يأتي دور المبنى . فيعمد إلى إيجار الوحدات كلها أو بعضها ، ويعين إيجار كل وحدة تعييناً مؤقتاً . فإذا أتمت لجنة التقدير عملها ، وعينت إيجار الوحدة تعييناً نهائياً ، كان هذا الإيجار هو المعتبر . واستوفى المالك من المستأجر ما نقص عن هذا الإيجار ، أورد إليه ما زاد عليه . ويستطيع المالك أن يذكر في عقد الإيجار أن مقدار الأجرة هو المقدار المسموح به طبقاً لأحكام القانون ، وهذا كافٍ في تعيين الأجرة .

وبعد أن تعين لجنة التقدير لكل وحدة من وحدات المبنى المختلفة قيمتها الإيجارية على النحو السالف بيانه ، تكون هذه القيمة هي الحد الأقصى لأجرة هذه الوحدة . فلا يجوز للمالك أن يتقاضى من المستأجر أجرة تزيد على هذا الحد ، سواء أثناء مدة الإيجار الأصلية أو أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء المدة الأصلية . وإذا خلت هذه الوحدة ، وأعيد تأجيرها لمستأجر جديد ، وجب التزام هذا الحد الأقصى للأجرة . ويجوز للمالك ، في جميع الأحوال ، أن ينزل عن هذا الحد الأقصى ، فيلتزم بما ارتضاه أجرة للوحدة أقل من الحد الأقصى طوال مدة الإيجار الأصلية . فإذا انقضت هذه المدة ، وامتد الإيجار بحكم القانون جاز للمالك أن يرفع الأجرة إلى الحد الأقصى ، فإذا أراد المستأجر البقاء وجب أن يدفع الزيادة ، وإلا كان عليه أن يخلى العين .

٦٠٧ — كيفية تقدير قيمة الارض وقيمة المباني : تكفلت المادتان الثانية

والثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بكيفية تقدير قيمة الارض وقيمة المباني . فنصت الفقرة الأولى من المادة الثانية على أن « تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء . وتقدر قيمة المباني وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء » . فالعبرة إذن ، بالنسبة إلى قيمة الأرض ، بثمن المثل وقت البناء ، لا بالثمن الحقيقي الذي دفعه المالك . فقد يكون المالك اشترى الأرض منذ مدة طويلة ، فارتفع ثمن مثلها عندما شرع في البناء ، فليس من العدل أن يحاسب على الثمن المنخفض الذي اشترى به . وقد يكون الأمر على العكس من ذلك ، وانخفض ثمن المثل ، أو يكون المالك قد اشترى الأرض بثمن أعلى من ثمن المثل وشرع في البناء فوراً ، أو يكون قد كسب ملكية الأرض بسبب غير البيع كالميراث أو الوصية أو الهبة أو التقادم ، ففي جميع هذه الأحوال تكون العبرة بثمن المثل . على أنه لا يجوز

إغفال الثمن الذي اشترى به المالك بتاتاً ، بل يستأنس به عند تقدير ثمن المثل . أما بالنسبة إلى قيمة المباني ، فالعبرة بسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء ، ويضاف إليه بداهة أجر العمل بالسعر المألوف ويدخل في ذلك أجر المقاول والمهندس المعماري . ويجوز للمالك أن يقدم للجنة التقدير الفواتير والمستندات التي تثبت بها ما كلفته المباني فعلاً من النفقات ، كما يجوز له أن يقدم لها عقد المقاول الذي أبرم بينه وبين المقاول ، وتستأنس اللجنة بالفواتير والمستندات وعقد المقاول في تقديرها لقيمة المباني .

على أن القانون قد اشترط ، لحساب قيمة الأرض كاملة وقيمة المباني كاملة بما في ذلك من أساسات وتوصيلات خارجية للمرافق العامة ، أن يبنى المالك على كل المساحة المسموح بالبناء عليها وأن يستوفي كل الارتفاع المسموح به طبقاً للقوانين . فإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها ، بأن كان مسموحاً للمالك أن يبنى على ثلث مساحة الأرض مثلاً فبنى على السدس ، فلا يحسب من قيمة الأرض إلا قيمة المقدار المخصص لمنفعة البناء فقط ، ومن ثم لا يحسب في الحالة التي نحن بصدددها إلا قيمة نصف الأرض فهذا هو المقدار المخصص لمنفعة البناء التام على سدس الأرض . ويحدد نصف مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء على هذا النحو بفواصل ثابتة ، كسور أو أسلاك أو نحو ذلك ، حتى يظهر بعلامات مادية تخصيص تلك المساحة من الأرض لمنفعة البناء ، وإلا فلا يحسب سوى قيمة المساحة المبنى عليها بالفعل وهي سدس مساحة الأرض . وإذا كان البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ولكن لم يستوف الارتفاع المسموح به طبقاً للقوانين ، انتقص من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما انتقص من الارتفاع المسموح به . فإذا فرضنا أرضاً مسموحاً أن يبنى على ثلثها ، وأن يرتفع بالبناء ثمانية أذوار أى بمقدار عرض الشارع مرة ونصفاً بحسب أوائح التنظيم ، فبنى المالك على سدس الأرض وارتفع بالبناء أربعة أذوار فقط ، فإن قيمة الأرض وقيمة المباني تنتقص على الوجه الآتي : تنتقص قيمة الأرض أولاً إلى النصف ، لأنه يكفي تخصيص نصف الأرض لمنفعة البناء القائم على سدسها ، ويحدد هذا النصف بفواصل ثابتة . ثم لما كانت المساحة المبنى عليها يجوز الارتفاع بالبناء فيها إلى ثمانية أذوار ولم يبين

المالك غير أربعة ، فهو لم يستنفد من الأرض إلا نصف طاقتها من حيث ارتفاع البناء ، كما لم يستنفد إلا نصف طاقتها من حيث اتساع رقعته . ومن ثم لا يحسب من قيمة الأرض إلا نصف النصف ، وتقدر الأرض في هذه الحالة بربع قيمتها . وتحسب قيمة مباني الأدوار الأربعة ، إلا أنه فيما يتعلق بالأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة — كتوصيلات المجارى والمياه والنور — لا يحسب إلا نصف قيمتها ، إذ أنه يمكن استخدامها لثمانية أدوار بدلا من أربعة فلا يستفيد منها المستأجرون للأربعة الأدوار إلا بمقدار النصف . ونرى من ذلك أن المشرع هدف بهذه القواعد إلى غرضين : (الغرض الاول) أن ينصف المستأجر ، فلا يحسب عليه قيمة لا ينتفع بها . فهو لا يحسب عليه في المثل المتقدم إلا ربع قيمة الأرض وإلا نصف قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية . ولو أنه حسب عليه كل قيمة الأرض وكل قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية ، لكان فيما حسبه قيمة لا ينتفع بها . ثم لو أن المالك استكمل الأدوار الثمانية ، لوجب إعادة تقدير إيجار الأدوار الأربعة الأولى ، ولأنقص هذا الإيجار بعد أن يتحمل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية ثمانية أدوار بدلا من أربعة . فأراد المشرع إنصاف المستأجر من جهة ، وتثبيت تقدير الإيجار من جهة أخرى فلا يتغير هذا التقدير من وقت لآخر بحسب ما يستحدثه المالك من أدوار جديدة . (الغرض الثاني) أن يستحث المالك على استكمال المباني الناقصة ، فيبنى على كل المساحة المسموح له بها ويرتفع بالبناء كل الارتفاع المسموح له به ، حتى يستطيع حساب كامل قيمة الأرض وكامل قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية وتدخل كل هذه القيم في رأس المال المستثمر بعد أن كانت خارجة عنه . وفي هذا تشجيع لحركة البناء ، حتى تنشط النشاط الذى تتطلبه البلاد .

ومع ذلك فقد جعل القانون لهذه القواعد استثنائين : (أولا) أباح في بعض المناطق ، في حالة البناء على كل المساحة المسموح بها مع عدم الارتفاع بالبناء الارتفاع المسموح به ، أن تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة أكبر بما يتفق وصقع الموقع حسبما تراه بلجان التقدير والمراجعة التى سيأتى بيانها . فإذا فرضنا أرضاً في شارع تجارى رئيسى ، وكان مسموحاً للمالك أن يبنى عليها كلها ففعل ذلك ، وأن يرتفع بالبناء عشرة أدوار فلم يبين إلا خمسة ، جاز ، نظرا لصقع

الموقع وارتفاع الأجور فيه، أن تحسب له ثلاثة أرباع قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بدلا من النصف. (ثانياً) إذا كان المبنى مسكناً مستقلاً وليس عمارة تشتمل على عدة مساكن، أو كان ذا صبغة خاصة كالفيلات، فإن المفروض في هذه المباني أنها أعدت لتكون على الحالة التي أنشئت بها دون زيادة. فالمبنى المستقل هو منزل أعد ليكون سكناً لأسرة واحدة تستأجره « من بابه » كما جرت بذلك لغة العامة، وأغلب المباني القديمة التي كان يسكنها عليه القوم كانت على هذا النمط. والفيلات أعدت، بما تقوم عليه من أرض وما يحيطها من حدائق، لتكون سكناً ذا صبغة خاصة. ولا ينتظر أن يزيد المالك في المبنى المستقل أو في الفيلات، لا في رقعة البناء ولا في ارتفاعه. ومن ثم يحسب كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية، أيا كانت المساحة المبنية وأيا كان ارتفاع البناء. فإذا غير المالك في وضع المبنى المستقل أو الفيلات، فحول المبنى مثلاً إلى عمارة ذات مساكن متعددة، فعند ذلك يعاد تقدير الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بما يتناسب مع الوضع الجديد.

وهذه القواعد التي أسلفناها نجدها جميعاً مرة في المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على الوجه الآتي: «تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء، وتقدر قيمة المبنى وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء — وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع المسموح به طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين — أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة المبنى المنشأة، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها — ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع، وذلك حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة المنصوص عليها في هذا القانون — وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها، فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا بالقدر المخصص لمنفعة البناء فقط، بشرط

تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، وإلا فلا تحتسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل - وفي حالة المساكن المستقلة أو المباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية - علاوة على قيمة المبنى - قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها ، وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء . على أنه إذا جد أى تغيير في الوضع الذى بنى التقدير على أساسه ، فيعاد التقدير وفقاً للوضع الجديد .

ونفرض الآن ، بعد ما قدمناه ، أن المالك بنى على كل المساحة المسموح بها ، وارتفع بالبناء ثلاثة أدوار ، وبقيت أدوار ثلاثة أخرى لم تبن على فرض أن المسموح به ستة أدوار . ففي هذه الحالة ، وفقاً للقواعد التى قدمناها ، يحسب له نصف قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية . فإذا على البناء دوراً واحداً بعد انقضاء سنتين مثلاً على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، فإن إيجار هذا الدور الجديد يحسب على أساس قيمة مبانيه كلها ، وسدس قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية ، وسدس قيمة الأرض بحسب تقديرها الأول دون أن يعاد التقدير ولو تحسن صقع الأرض . فإذا بنى الدورين الأخيرين بعد انقضاء خمس سنوات على الأقل على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، فإن إيجار هذين الدورين الجديدين يحسب على أساس قيمة مبانيهما كلها ، وثلث قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية ، وثلث قيمة الأرض ولكن بعد أن يعاد تقدير هذه القيمة دون التزام بالتقدير الأول . وكذلك الحكم لو بنى الدور الرابع أو الدورين الأخيرين قبل انقضاء خمس سنوات على إتمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ولكن بعد أن طرأ على العقار تحسن بسبب المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة عليه وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ وهى تفرض نصف قيمة هذا التحسين الناشئ من القيام بأعمال المنافع العامة ضريبة فى مقابله . فالأرض إذن تبقى على تقديرها الأول ، وهذا مما يساعد على تثبيت أثمان الأراضى وعدم ارتفاعها ، ولا يعاد التقدير إلا فى إحدى حالتين : (١) إذا انقضت خمس سنوات على الأقل من وقت إتمام إنشاء المبنى الأصلية . وفى هذه الحالة يعاد التقدير لاحتمال أن يكون صقع الأرض قد تحسن أو ساء ، ولا يعاد التقدير قبل انقضاء هذه المدة إذ لا يؤبه لتغير حالة الصقع إلا بعد انقضاء خمس سنوات على الأقل من التقدير السابق . وعلى

ذلك إذا بنى المالك ، فى الفرض الذى قدمناه ، الدور الرابع بعد انقضاء خمس سنوات من إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، أعيد تقدير الأرض ثانية لتقدير إيجار هذا الدور الرابع وحده دون الأدوار الثلاثة الأولى التى يبقى التقدير الأول لإيجارها ثابتاً لا يتغير . فإذا بنى المالك الدورين الأخيرين بعد انقضاء خمس سنوات على إنشاء الدور الرابع ، أعيد تقدير الأرض مرة ثالثة لتقدير إيجار هذين الدورين الأخيرين دون الأدوار الأربعة الأولى التى يبقى التقدير الأول لإيجارها ثابتاً لا يتغير . (٢) إذا لم تنقضى خمس سنوات من وقت تمام إنشاء المباني الأصلية ولكن طرأ على صقع الأرض تحسين بسبب إجراء أعمال من المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة على الأرض طبقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ . وفى هذه الحالة يعاد تقدير الأرض بمناسبة أية تعلية تتم بعد طرء التحسين . ولا يتأثر من ارتفاع قيمة الأرض بسبب التحسين إلا الأدوار التى تستحدث بعده ، أما الأدوار التى قدر إيجارها قبل التحسين فيبقى إيجارها ثابتاً لا يتغير بالرغم من تحسين صقع الأرض .

وهذه الأحكام قررتها المادة الثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على الوجه الآتى : « يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الإيجار فى حالة تعلية البناء ، وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية ، أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه . وفى هذه الأحوال تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد إيجار المباني المستجدة فقط » .

٦٠٨ - الرهائنات التى تقوم بتقدير قيمة الأرض قيمة والمباني وتوزيع

مجموع القيمتين على الوحدات المختلفة للمبنى : وقد قدمنا أن هناك لجناً إدارية تقوم بتقدير قيمة الأرض وقيمة المباني وتوزيع مجموع القيمتين على الوحدات المختلفة للمبنى . وهذه اللجان هى نفس اللجان الإدارية التى تتولى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية لتكون أساساً لفرض الضريبة على هذه العقارات ، بعد تعديل فى تشكيلها سند كره فيما يلى . ونورد أولاً نص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على العقارات المبنية وهو يبين كيفية تشكيل اللجان الإدارية التى تتولى تقدير القيمة الإيجارية لحساب الضريبة ، ويجرى النص (المعدل بالقانون

رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥) على الوجه الآتي : « يتولى تقدير القيمة الإيجارية في كل مدينة أو محافظة بلحان مكونة من أربعة أعضاء ، اثنان منهم من موظفي الحكومة أو من موظفي المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة وتكون الرئاسة لأحدهما ، واثنان من بين مالكي العقارات المبنية بالمدينة أو القسم أو البندر التى يتم فيها التقدير يعينهما سنوياً وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينوبه عنه فى ذلك . وإذا امتنع أحد العضوين المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر تقبله اللجنة ، اعتبر مستقيلاً . وعند نخلو مركز أحد الأعضاء من الملاك المعينين لأى سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو من ينوبه عنه وذلك للمدة الباقية أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط . ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها ، وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة ، وعند التساوى يرجح رأى الذى يؤيده الرئيس » . ثم جاء تشريع سنة ١٩٦٢ (القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) الذى نحن بصددده فنص فى الفقرة الأولى من المادة ٤ منه على أن « تختص بلحان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها فى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بتحديد إيجار المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، على أن يعدل تشكيلاها بأن يضم إلى عضويتها اثنان من مهندسى الإدارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوى الدرجة » . فلجنة التقدير إذن ، بعد تعديل تشكيلاها على النحو الوارد فى المادة سالفه الذكر ، تتألف من ستة أعضاء ، اثنان من موظفي الحكومة أو المجلس البلدى ، واثنان من الملاك ، واثنان من المهندسين . ويبدو ، بعد هذا التعديل ، أنه يشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور أربعة من أعضائها حتى تتوافر الأغلبية المطلقة التى كانت متوافرة بحضور ثلاثة أعضاء فى التشكيل الأصلى . وتمضى الفقرة الثانية من المادة ٤ سالفه الذكر فتقول : « ويجب على مالك العقار قبيل إعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التى يقع فى دائرتها العقار بذلك لتقوم بتحديد الإيجار وتوزيعه ، وللمالك أن يقدم إلى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمباني لتستعين بها اللجنة عند التقرير ، كما له أن يتقدم إليها بمقترحاته عن كيفية توزيع الإيجار على وحدات البناء » .

ومتى أتمت اللجنة عملها وقدرت الإيجار طبقاً للأسس المتقدم ذكرها ،
أخطرت المالك بقرارها في هذا الشأن هو ومستأجر كل وحدة من وحدات
المبنى إن كانت الوحدة مؤجرة وقت صدور القرار . ويكون إخطار كل من
المالك والمستأجر بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . وتنص الفقرة الأولى
من المادة ٥ من القانون (رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) على أنه « يجوز للمالك أو المستأجر
أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة ١٦
من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه ، على أن يعدل تشكيله بحيث يكون
برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم إلى عضوية
المجلس اثنان من مهندسي الإدارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر بتعيينهما قرار
من المحافظ » . وهذا ما تنص عليه المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ،
الخاص بالضريبة على العقارات المبنية ، فيما يتعلق بالتشكيل الأصلي لمجلس
المراجعة : « يشكل في كل مديرية أو محافظة مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من
موظفي الحكومة أو من موظفي المجلس البلدي متى كان لهذا المجلس حق ربط
وتحصيل الضريبة يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية
كل فيما يخصه أو من ينوبه كل منهما عنه في ذلك ، ومن ثلاثة من كبار ملاك
المباني بالمدينة أو البلد الذي ينظر المجلس في التظلمات الخاصة به يعينهم وزير
المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينوبه
كل منهما عنه لمدة سنتين . وتكون الرئاسة لعضو من الموظفين . وإذا امتنع
أحد الأعضاء المعينين من الملاك عن الحضور ثلاثة مرات متوالية من غير عذر
يقبله المجلس ، اعتبر مستقيلاً ، وعند خلو مركز أحد الأعضاء من الملاك المعينين
لأي سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية
كل فيما يخصه أو من ينوبه كل منهما عنه في ذلك ، وذلك للمدة الباقية ، أحد
الملاك ممن تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى . ولا يجوز
الجمع بين عضوية لجنة التقدير ومجلس المراجعة » . . وتنص المادة ١٨ من القانون
رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أنه « يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور أربعة من
أعضائه ، وتصدر قراراته بالأغلبية المطلقة ، وعند التساوي يرجح الرأي الذي
يؤيده الرئيس » . ويبدو ، بعد تعديل تشكيل مجلس المراجعة بإضافة قاض

ليكون رئيساً للمجلس وعضوين جديدين من المهندسين ، أنه يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور خمسة من أعضائه حتى تتوافر الأغلبية المطلقة التي كانت متوافرة بحضور أربعة أعضاء في التشكيل الأصلي . والتظلم الذي يرفع من المالك أو المستأجر قد يتعلق بتقدير إيجار المبنى ، فقد يتظلم المالك من أن لجنة التقدير لم تعتد كما ينبغي بالمستندات التي قدمها لها دالة على مقدار تكاليف البناء أو ثمن الأرض فنزلت في التقدير عن حقيقته ، وقد يتظلم المستأجر من أن لجنة التقدير بالغت في التقدير أو خالفت القانون في إدخال قيمة الأرض أو قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة أكبر مما نص عليه القانون ، وقد يتعلق التظلم بتوزيع مجموع الإيجار على وحدات المبنى المختلفة ، فيشكو المستأجر من أن التوزيع غير عادل بالنسبة إلى الوحدة التي يستأجرها ، أو يشكو المالك من وحدة معينة بالغت اللجنة في تقدير إيجارها ، ومصلحته في ذلك تظهر عند إعادة تأجير هذه الوحدة أو عند تأجيرها إذا كانت خالية وقت التقدير فقد يتعذر عليه أن يجد لها مستأجراً بهذا الإيجار المبالغ فيه . ولا يترتب على التظلم من قرار لجنة التقدير وقف تنفيذ هذا القرار ، بل ينفذ حتى يصدر قرار مجلس المراجعة فيؤيده أو يعدله :

ويجب تقديم التظلم إلى مجلس المراجعة خلال ستين يوماً ، تسرى بالنسبة إلى المالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بالكتاب المسجل المصحوب بعلم الوصول ، وبالنسبة إلى المستأجر إذا كان موجوداً وقت صدور القرار من تاريخ إخطاره بالكتاب المسجل بعلم الوصول ، فإذا كانت الوحدة التي قبل إيجارها خالية وقت التقدير جاز للشخص الذي يستأجرها بعد ذلك أن يتظلم من قرار لجنة التقدير خلال ستين يوماً من تاريخ إبرام عقد الإيجار حيث يعلم في هذا التاريخ بالإيجار المقدر للوحدة . وقرارات مجلس المراجعة غير قابلة لأي طريق من طرق الطعن ، فلا يجوز الطعن فيها أمام القضاء الإداري ، كما لا يجوز طلب إعادة النظر فيها أمام القضاء . وإذا أصبح تقدير إيجار الوحدة نهائياً ، إما بصدر قرار مجلس المراجعة وإما بفوات ميعاد الطعن في قرار لجنة التقدير دون أن يطعن في هذا القرار ، لم يجوز لأي مستأجر لاحق للمستأجر الذي كان يحق له التظلم المنازعة في هذا التقدير ، بل يسرى التقدير النهائي على كل

مستأجر لاحق . وتنص المادة ٥/٢ و ٣ و ٤ من القانون (رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) على هذه الأحكام إذ تقول : « ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوماً ، تسري بالنسبة للمالك من تاريخ إخطاره بقرا واللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، وبالنسبة للمستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق أو من تاريخ إبرام عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر الأول - ويكون قرار المجلس غير قابل لأي طريق من طرق الطعن ، ولا يترتب على الطعن في قرارات اللجان وقف تنفيذها - ولا يجوز لأي مستأجر آخر المنازعة في أجرة الوحدة السكنية متى صار تحديدها نهائياً » . وتنص المادة ٦ من نفس القانون على أن « تباشر اللجان والمجالس المشار إليها في المادتين ٤ و ٥ أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون ، وفقاً للشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق - وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقاً للمادتين الثانية والثالثة ، على وحدات المبنى المختلفة ، على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها » . وقد سبق بيان ذلك .

ويبقى أن نشير إلى أن المنازعات التي تنشأ عن تطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ ، كالمنازعات التي تنشأ عن تطبيق التشريع القاضي بالإعفاء من الضرائب لاستئجارها من الأجرة فيما سئرى ، لا تعتبر منازعات إيجارية ، ما دام كل من التشريعين - تشريع تقدير الإيجار على أساس قيمة الأرض والمباني وتشريع الإعفاء من الضرائب - لم يدمج في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واقتصر الأمر في التشريع الأول على مجرد الإشارة إلى هذا القانون الأخير في ديباجة التشريع . ومن ثم لا تقدم هذه المنازعات إلى دوائر الإيجارات ، ولا تتبع فيها الإجراءات المبسطة المرسومة للمنازعات الإيجارية ، ويكون الحكم فيها قابلاً للطعن بالطرق المقررة في قانون المرافعات . ولو اندمج التشريعان في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لتوحدت الإجراءات بالنسبة إلى جميع المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن ، ولتحقق التنسيق الواجب في تشريعات صدرت كلها في شأن واحد . وقد يخفف من الأثر المترتب على عدم إدماج تشريع تقدير الإيجار على أساس قيمة الأرض والمباني أن تقدير الإيجار في هذا التشريع

تتكفل به لجان التقدير ومجالس المراجعة، ويصدر فيه قرار من مجلس المراجعة غير قابل لأي طعن. فتقل بذلك المنازعات التي ترفع أمام القضاء في هذا الشأن. ولكن يمكن مع هذا أن نتصور قيام منازعات تقتضي تطبيق هذا التشريع الأخير، كمنازعة تتعلق بما إذا كان المكان المؤجر يدخل في الأماكن التي تخضع لهذا التشريع، وعند ذلك تتضح مضار عدم التنسيق.

هذا وفي ختام نصوص القانون (رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) نص يعاقب المؤجر الذي يخالف أحكامه، فتقضي المادة ٧ من هذا القانون بأن « يعاقب المؤجر الذي يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ».

§ ٢ - تقسيم الأماكن بحسب مقدار أجورها

٦٠٩ - أقسام ثلاثة : لم يكتف المشرع بتخفيض أجور المباني وتعيين حد أقصى لهذه الأجور على درجات متفاوت بحسب تاريخ إنشاء المباني، بل عمد أخيراً إلى نوع مبتكر في تخفيض الأجور يضاف إلى النوع التقليدي السابق. وفي هذا النوع الجديد من التخفيض قسم المشرع المباني، لا بحسب تاريخ إنشائها كما كان يفعل من قبل، بل بحسب مقدار أجورها. وجعل عبء هذا التخفيض الجديد، لا على عاتق الملاك كما كان يفعل من قبل، بل على عاتق الدولة تتحمله الخزانة العامة في صورة إعفاء الملاك من الضرائب في مقابل تخفيض الأجرة بما يعادل هذا الإعفاء.

فصدر لهذا الغرض القرار بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في ٢ نوفمبر سنة ١٩٦١ (ونشر في الجريدة الرسمية في ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١)، ويعمل به اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٢ (م ٦ من القانون). وتنص المادة الأولى منه على ما يأتي :

« تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها، المساكن التي لا تزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ».

« كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار

الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات .
« وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للسكان بما يعادل
ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء » .

« ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة
بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلاً لأغراض بخلاف السكن وذلك في الحدود
سابقة الذكر » .

ويخلص من النصوص المقدمة الذكر أن الأماكن (١) ، من حيث الإعفاء
من الضرائب وتخفيض الأجرة بما يعادل هذا الإعفاء ، قد قسمت أقساماً ثلاثة
بحسب مقدار أجورها :

(القسم الأول) الأماكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة
بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات •

(القسم الثانى) الأماكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة
السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات .

(القسم الثالث) الأماكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة
السكنية فيها على خمسة جنيهات ، مهما بلغ هذا المتوسط .

وهذا التقسيم الجديد يتدخل فى التقسيم السابق . فالأماكن التي لا تزيد
أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات قد تكون من أماكن القسم الأول المنشأة
قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ بحسب التقسيم السابق ، وقد تكون من أماكن القسم
الثانى ، أو القسم الثالث ، أو القسم الرابع ، أو القسم الخامس . وهذا يصدق
أيضاً على القسمين الثانى والثالث فى هذا التقسيم الجديد ، فكل قسم منهما يكون
يكون من أماكن أى من الأقسام الخمسة بحسب التقسيم السابق .

ونستعرض الآن هذه الأقسام الثلاثة :

(١) الأماكن هنا لا تتقيد بالجدول المرفق بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧
لعدم إدماج قانون الإعفاء من الضرائب فى هذا القانون . ويرتب على عدم الإدماج أيضاً عدم
إعتبار المنازعات المتعلقة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ منازعات إيجارية ، مثلها فى ذلك
مثل المنازعات المتعلقة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ (انظر آتفاً فقرة ٦٠٨) .

القسم الأول - الأماكن التي لا تزيد أجرة

الحجرة فيها على ثلاثة جنيهاً في الشهر

٦١٠ - تحديد أماكن القسم الأول : حدد القانون أماكن هذا القسم

الأول ، كما رأينا ، بأنها « المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً » ، وكذلك « المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكنى ، وذلك في الحدود سالفة الذكر » أي إذا لم يزد متوسط الإيجار الشهري للوحدة فيها على ثلاثة جنيهاً ،

ويقصد بالإيجار الشهري الإيجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير بمصلحة الأموال المقررة ، والذي اتخذ أساساً لفرض الضريبة على العقارات المبنية ، قبل استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك^(١) ، وذلك لحساب متوسط إيجار الحجرة في الوحدة السكنية (تفسير تشريعي)^(٢) .

ومتى عرف الإيجار الشهري للوحدة السكنية من وافع دفاتر الحصر والتقدير على النحو السالف الذكر ، يبقى أن يحصر عدد الحجرات التي تشتمل عليها الوحدة السكنية . ومما يراعى في هذا الصدد :

١ - ما نصت عليه المادة ٢ من القانون (رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١) من أنه « في حساب متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية ، يزداد عدد

(١) ويمكن لكل مستأجر الحصول على كشف رسمي من دفاتر الحصر والتقدير بالبيانات المتعلقة بالمكان الذي يستأجره من أجهزة تحصيل الضرائب العقارية بالمحافظات ، للوقوف على قيمة الضريبة العقارية المربوطة على العقار الذي يشغله وقيمه التجارية .

(٢) نصت المادة ٥ من القانون الذي نحن بصدده (قانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١) على أن « تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون ، وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً وتُنشر في الجريدة الرسمية » . وجاء في المذكرة الإيضاحية للقانون في صدد هذا النص : « ولما كانت الوحدات السكنية غير متماثلة بما قد يستتبع بعض الصعوبات عند تنفيذ أحكام هذا القانون ، فقد نص في المشروع على تشكيل لجنة عليا . تختص بتفسير أحكام القانون ، وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً . وبذلك يكفل المشروع وحدة الجهة المختصة بتفسير أحكام القانون ، بما لا يعرضه لاختلاف الآراء باختلاف الجهات » .

حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر . ويعتبر المدخل صالة إذا دخل في وصف الشقة في دفاتر الحصر والتقدير .

٢ - تعتبر الفيلا وحدة سكنية أو أكثر طبقاً للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ، ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقاً لهذا الوصف (تفسير تشريعي) .

٣ - تعامل الغرف المخصصة للخدم في البدرومات أو بأعلى المباني طبقاً للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ، فإذا كانت هذه الغرف محددة القيمة الإيجارية ولها عوائد مستقلة عوملت على أساس ما هو مربوط لها من عوائد (تفسير تشريعي) .

٤ - عند تقدير عدد حجرات الوحدة السكنية ، لا يدخل في الحساب الفراغات إذا كانت مفتوحة مكشوفة لأنها في هذه الحالة تعتبر مطلاً ، أما الفراغات المغلقة فيعتد في اعتبارها حجرات بالوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير .

٥ - بالنسبة إلى العقارات التي تحيط بها حدائق ، يحسب متوسط إيجار الحجرة الشهرى على أساس القيمة الإيجارية الكلية المسجلة بدفاتر الحصر والتقدير للوحدة السكنية نفسها بالقياس إلى عدد حجرات الوحدة السكنية فقط ، ولا تحسب قيمة إيجارية خاصة للحديقة .

٦ - عند النظر في حالة الدكاكين ، يرجع إلى ما ورد في دفاتر الحصر والتقدير ، فإن كان العقار معتبراً في هذه الدفاتر دكاناً واحداً فإنه يعتبر كذلك عند تطبيق أحكام القانون ، ولا يعتد في هذه الحالة بعدد أبواب الدكاكين .

فإذا ما حصرت حجرات الوحدة ، وعرف إيجارها الشهرى من واقع دفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك كما أسلفنا ، فإنه يمكن عند ذلك تحديد ما يخص الحجرة الواحدة من هذه الأجرة الشهرية . فإن كان ما يخصها لا يزيد على ثلاثة جنيهات ، فالوحدة تعتبر من أماكن القسم الأول .

٦١١ - مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الأول : وقد رأينا أن

القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ يعنى ملاك أماكن القسم الأول « من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها » . وعلى المالك أن يخفض أجرة الوحدة من هذه الأماكن بما يعادل ما يخصها من الإعفاء .

فتخفض أجرة المكان إذن بمقدار الضريبة الأصلية المفروضة على هذا المكان وكذلك الضرائب الإضافية . والذي يتحمل هذا التخفيض هو الدولة كما قدمنا لا المالك ، فإن المالك في مقابل تخفيضه الأجرة بهذا المقدار يعفى من دفعه كضريبة ، فما أعطاه للمستأجر في صورة تخفيض للأجرة أخذه من الدولة في صورة إعفاء من الضريبة ، فهو إذن لم يتحمل شيئاً في هذا التخفيض (١) . كذلك لم يجن شيئاً من وراء إعفائه من الضريبة ، فالإعفاء قد قصد به أن يكون لصالح المستأجر لا لصالحه (٢) .

فالأجرة إذن تخفض بمقدار الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية المتعلقة بها (٣) . أما الضريبة الأصلية ، بالنسبة إلى أماكن هذا القسم الأول ، فقد بقيت كما كانت ، ولم تزد كما زادت بالنسبة إلى أماكن القسمين الثاني والثالث بموجب القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الذي سيأتى ذكره . وهى ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية بحسب الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ، بعد استبعاد ٢٠ ٪ من هذه القيمة في مقابل ما يتكبده المالك من مصروفات الصيانة والاستهلاك . أما الضرائب الإضافية فهى مجموعة رسوم البلدية وقيمتها $2\frac{2}{3}$ ٪ من صافى القيمة الإيجارية ، ورسوم ضريبة الدفاع وهى ٢٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية ، والرسم الإيجارى على الشاغلين وهو ٢ ٪ من صافى القيمة الإيجارية ويحصل في محافظتي القاهرة (٤) والإسكندرية وحدهما وعبوه على المستأجر لا على المالك ،

(١) وكل ما وقع هو أنه بدلا من أن يدفع الضريبة للدولة في كل سنة على قسطين كما هى العادة ، أصبح الآن ، في حالة ما إذا كانت الأجرة تدفع كل شهر ، يجرؤها على اثني عشر شهراً أقساطاً متساوية ، يدفع في كل شهر قسطاً في صورة تخفيض للأجرة .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في هذا الصدد : « وليس المقصود من هذا الإعفاء التخفيف عن كاهل المالك ، وإنما القصد منه التخفيف عن كاهل المستأجرين . ولذلك نص المشروع على خفض قيمة الإيجار للمساكن بما يعادل ما يخص الوحدة السكنية من الإعفاء . وبذلك تكون الدولة قد نزلت على الضريبة المستحقة لها لصالح المستأجر الفقير والمتوسط . ويستفيد كذلك من هذا الإعفاء صغار المستأجرين لمبان يستعملونها في أغراض غير سكنية وبدات الحدود المذكورة » .

(٣) ولا يشترط أن يكون المبنى مؤجراً ، فالمالك الذى يشغل المبنى أو أجزاء منه بنفسه يعفى هو أيضاً من الضريبة .

(٤) في محافظة القاهرة زيدت هذه الضريبة أخيراً إلى $2\frac{2}{3}$ ٪ .

وضريبة الحفر وهي ٢٥٪ من صافي القيمة الإيجارية . فمجموع هذه الرسوم والضرائب الإضافية يساوي $\frac{96}{100}$ من قيمة الضريبة الأصلية ، فهو يكاد يساوي قيمة هذه الضريبة .

ونرى من ذلك أن مقدار الضرائب التي تخفض به أجور أما كن القسم الأول يبلغ نحو ٢٠٪ من صافي القيمة الإيجارية^(١) ، نصفه ضريبة أصاية والنصف الباقي ضرائب إضافية^(٢) .

فإذا كان المكان داخلا في أما كن القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ مع زيادة نسبة مئوية أقلها ١٠٪ وأكثرها ٧٠٪ على التفصيل الذي بيناه فيما تقدم . والأجرة ، حتى مع هذه الزيادة ، تكون عادة أجرة زهيدة . ومع كونها زهيدة ، فقد أتى التشريع الجديد بخفض منها ما يبلغ مقداره نحو ٢٠٪ من صافي القيمة الإيجارية .

وإذا كان المكان داخلا في أما كن القسم الثاني بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بعد تخفيضها ١٥٪ كما سبق القول . وقد أتى التشريع الجديد يزيد هذا التخفيض بنحو ٢٠٪ من صافي القيمة الإيجارية ، أي بنحو ١٦٪ من القيمة الإيجارية ، فيكون مجموع التخفيض نحو ٣١٪ .

(١) ويجب التمييز بين القيمة الإيجارية وهي القيمة الواردة في دفاتر الحصر والتقدير باعتبارها الأجرة الفعلية المقدرة للمكان ، وصافي القيمة الإيجارية وهي القيمة الإيجارية بعد تخفيضها بنسبة ٢٠٪ لمواجهة ما يتكلفه المالك عادة من مصروفات الصيانة والاستهلاك . وتحصل الضريبة لا على القيمة الإيجارية ، بل على صافي القيمة الإيجارية ، ومن ثم يكون صافي القيمة الإيجارية هو الأجرة الضرائبية . فإذا كانت الضريبة ١٠٪ مثلاً ، حسبت هذه النسبة المئوية على أساس صافي القيمة الإيجارية . أما تصنيف المكان ، من حيث مقدار أجرة الحجرة فيه وهل يزيد على ثلاثة جنيهات أو خمسة أو أكثر ، فالعبرة فيه بالقيمة الإيجارية لا بصافي القيمة الإيجارية .

ويقع في بعض الأحيان أن يكون صافي القيمة الإيجارية أكبر من الأجرة التي يدفعها المستأجر فعلاً ، كأن يستأجر شخص مكاناً بمبلغ ٧ جنيهات ، وتكون قيمته الإيجارية في دفاتر الحصر والتقدير ١٠ جنيهات ومن ثم يكون صافي قيمته الإيجارية ٨ جنيهات . فتحسب الضريبة في هذه الحالة على أساس ٨ جنيهات ، ومن حق المستأجر أن ينفق منها محسوبة على هذا الأساس وإن كانت الأجرة التي يدفعها فعلاً هي ٧ جنيهات فقط .

(٢) ولا يتناول التخفيض الأجور الإضافية التي يتحملها المستأجر في نظير استعمال المياه أو الكهرباء أو المله .د أو نحو ذلك .

وإذا كان المكان داخلاً في أماكن القسم الثالث أو في أماكن القسم الرابع (١) بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة الأساس بعد تخفيضها بنسبة ٢٠٪ . وقد أتى التشريع الجديد يزيد هذا التخفيض بنحو ٢٠٪ من صافي القيمة الإيجارية ، أي بنحو ١٦٪ من القيمة الإيجارية ، فيكون مجموع التخفيض نحو ٣٦٪ .

(١) ويلاحظ أن أماكن القسم الرابع قد صادفها تخفيض بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ بموجب القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، ثم تخفيض آخر بنسبة نحو ٢٠٪ من صافي القيمة الإيجارية ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦٢ بموجب القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، وهي تجمع بين التخفيضين .

على أنه يلاحظ أن تخفيض أجور أماكن القسم الرابع بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ لا يدخل في الحساب ، في تقدير الضريبة ، إلا بعد نهاية العشر السنوات التي تستمر فيها التقديرات الواردة في دفاتر الحصر والتقدير معمولاً بها ، أي إلى سنة ١٩٦٩ . ذلك أن إعفاء هذا القسم الرابع من الضرائب ، وما يتبع هذا من تخفيض الأجرة ، سيكون تنفيذه على أساس التقديرات الحالية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير ، وهي التقديرات التي يستمر العمل بها لمدة عشر سنوات . وهذا خاص بأماكن القسم الرابع دون الأقسام الثلاثة الأولى ، إذ أن هذه الأقسام أعيد تقديرها على أساس الأجرة المخفضة ، أما القسم الرابع فقد أعيد تقديره قبل أن تخفض أجرته فيبقى التقدير على أساس الأجرة قبل التخفيض إلى سنة ١٩٦٩ كما سبق القول . ونفرض ، لتوضيح ذلك ، مكاناً من ٤ حجرات أجرته ١٥ جنيهاً في الشهر قبل تخفيض الـ ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ . فهذا المكان تنزل أجرته إلى ١٢ جنيهاً من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ . ولكن في حساب أجرة الحجرة لتقدير الضريبة تبقى الأجرة ١٥ جنيهاً لأنها هي القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير ولا تنزل إلى ١٢ جنيهاً ، وتكون أجرة الحجرة ٣٧٥ جنيهاً فتدخل في أماكن القسم الثاني بحسب التقسيم الذي نحن فيه الآن وتعفى من الضريبة الأصلية وحدها . ولو نزلت الأجرة إلى ١٢ جنيهاً ، لكانت أجرة الحجرة ٣ جنيهاً ، فدخلت في أماكن القسم الأول ، وأعفيت من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية جميعاً .

وتفريعا على ما تقدم لا يمكن إعادة ربط الضرائب على المباني التي تم ربطها ، حتى لو خفض المالك الأجرة . فالمكان الذي يتألف من ٤ حجرات ، وأجرته ١٦ جنيهاً في الشهر ، تكون أجرة الحجرة فيه ٤ جنيهاً ، ويعفى من الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية . ويبقى الأمر كذلك ، حتى لو خفض المالك الأجرة إلى ١٢ جنيهاً فأصبحت أجرة الحجرة ٣ جنيهاً بدلا من ٤ ، ولا يعفى المكان في هذه الحالة من الضرائب الإضافية بحجة أن أجرة الحجرة أصبحت بعد التخفيض ٣ جنيهاً .

أما أماكن القسم الرابع التي لم يتم ربط عوائدها قبل تخفيض الـ ٢٠٪ ، فستربط عوائدها على أساس الأجرة المخفضة ، وتتساوى بذلك مع أماكن الأقسام الأخرى .

وإذا كان المكان داخلاً في أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فأجرته تقدر على أساس قيمة الأرض والمباني ، دون أن يضاف شيء للضريبة الأصلية أو الضرائب الإضافية إذ المكان معنى من هذه الضرائب جميعاً ، وقد سبق بيان ذلك (١) .

وتخفيض الأجر على النحو السالف الذكر يجرى بحكم القانون ، دون حاجة لأي إجراء . وليس على المستأجر إلا أن يحصل على كشف رسمي من دفاتر الحصر والتقدير ، ليقف على قيمة الضرائب المربوطة على المكان المؤجر ، ويستنزل من الأجرة المستحقة عليه مقدار هذه الضرائب (٢) .

القسم الثاني - الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات في الشهر ولا تتجاوز خمسة جنيهات

٦١٢ - تحديد أماكن القسم الثاني : حدد القانون أماكن هذا القسم الثاني ، كما رأينا ، بأنها « المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات » ، وكذلك « المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكنى وذلك في الحدود سالفه الذكر » أي إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للوحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يتجاوز خمسة جنيهات .

وقد رأينا عند الكلام في أماكن القسم الأول ما هو المقصود بالإيجار الشهري ، وما هي الوحدة ، وكيف يحسب عدد الحجرات فيها ، وغير ذلك من التفاصيل ، فما قلناه هناك ينطبق هنا (٣) .

فلذا حددت حجرة الوحدة ، وعرفت القيمة الإيجارية للوحدة من واقع

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٠٦ .

(٢) وهناك عقارات معفاة من الضرائب ، كالمساكن التي قدرت الضريبة العقارية عليها بمبلغ ١٨٠ قرشاً فأقل في السنة والعقارات التي كانت شركة مصر الجديدة تملكها قبل التأميم وعقارات الأوقاف والمساكن الشعبية ، فهذه لا تخضع أجورها لأنها في الأصل معفاة من الضرائب .

(٣) ولا يشترط هنا أيضاً أن يكون المبنى مؤجراً ، فالمالك الذي يشغل المبنى أجزءاً منه بنفسه يستفيد من الإعفاء من الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية .

مخففات الحصر والتقدير قبل استبعاد ال ٢٠ ٪ مقابل مصروفات الصيانة ، فإنه يمكن عندئذ تحديد ما يخص الحجرة الواحدة من أجرة شهرية . فإن كان ما يخصها يزيد على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات فالوحدة تعتبر من أماكن القسم الثاني .

٦١٣ - مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الثاني : وقد رأينا أن القانون

يعنى ملاك أماكن هذا القسم الثاني من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية . فتخفيض أجرة المكان إذن بمقدار الضريبة الأصلية ، والذي يتحمل هذا التخفيض هو الدولة لا المالك . ذلك أن المالك يعنى من أداء الضريبة الأصلية في نظير تخفيض الأجرة بهذا المقدار ، فهو لا يتحمل شيئاً في هذا التخفيض كما سبق القول . ولكن الضرائب الإضافية تبقى كما هي ، على المالك أو على المستأجر بحسب الأحوال (١) .

والضريبة الأصلية على أماكن القسم الثاني ، وهي التي يعنى منها المالك وتخفيض بمقدارها أجور هذه الأماكن ، هي ١٥ ٪ من صافي القيمة الإيجارية ، فقد زادت بموجب القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ من ١٠ ٪ إلى ١٥ ٪ (٢) . ويستثنى من ذلك

(١) والأصل في الضرائب الإضافية - وهي الضرائب التي عددناها فيما تقدم (انظر فقرة ٦١١) - أن تكون على المالك ، وذلك فيما عدا الرسم الإيجاري على الشاغلين فهو على المستأجر يدفعه عنه المالك ويرجع به عليه ، وفيما عدا ضريبة الدفاع فقد جعلها المشرع في الأصل على المالك إلا في الأماكن التي تدخل في القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، أي الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فهي على المستأجر نظراً لانخفاض أجور هذه الأماكن . أما في أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، وهي الأماكن التي تقدر أجورها بنسبة مئوية من قيمة الأرض والمباني ، فقد رأينا أن الضرائب التي لا يعنى منها المالك يتحملها المستأجر ، ومن ثم يتحمل المستأجر الضرائب الإضافية إذا كانت أجرة الحجرة تزيد على ثلاثة جنيهات ولا تجاوز خمسة جنيهات ، ويتحمل كلا من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية إذا زادت أجرة الحجرة على خمسة جنيهات (انظر آتياً فقرة ٦٠٦) .

(٢) وهذا هو نص القرار بالقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الصادر في ٢٥ يولييه سنة ١٩٦١ .

م ١ : تستبدل بالمادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه النص الآتي :
يكون سعر الضريبة كالاتي :

أولاً - ١٠ / من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي لا يتجاوز فيها متوسط الإيجار الشهري الحجرة بالوحدة السكنية ثلاثة جنيهات ، وكذا بالنسبة إلى المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن .

ـ ثانياً - ١٥ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهاً ولا يتجاوز خمسة جنيهاً .

ثالثاً - ٢٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهاً ولا يتجاوز ثمانية جنيهاً .

رابعاً - ٣٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهاً ولا يتجاوز عشرة جنيهاً .

خامساً - ٤٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهاً .

وفي جميع الأحوال يستبعد ٢٠ ٪ من قيمة الإيجار السنوي مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة .

م ٢ : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به في الإقليم الجنوبي اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٢ . ولوزير الخزانة إصدار القرارات المنفذة له .

هذا ويلاحظ أن القانون (م ١ - أولاً) استثنى المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن ، فأبقى سعر الضريبة بالنسبة إليها ١٠ ٪ دائماً ، دون الزيادة التصاعدية التي قررها بالنسبة إلى المساكن . وقد حدد القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المعنى المقصود بعبارة « المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن » بأنها المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن ، كالدكاكين والجراجات . أما المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن ، كالمكاتب والعيادات ، فتعتبر مساكن تسرى عليها الزيادة التصاعدية . وقد نصت المادة ٣ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في هذا الصدد على ما يأتي : « تسرى أسعار الضريبة المبينة في البنود ١ و ٢ و ٣ و ٤ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن - أما المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين في البند (١) من المادة المذكورة » .

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الشأن ما يأتي : « وقد انتهزت الوزارة فرصة إعداد هذا المشروع فضمنته بعض أحكام رأتها كفيلة بحسن تطبيق القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه نصاً وروحاً . فقضى المشروع بأن التصاعد في سعر الضريبة إنما يتناول المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن . أما ما عداها من المباني التي أنشئت أصلاً لأغراض خلاف السكن فيبقى سعر الضريبة عليها ثابتاً بمقدار ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية » . وعلى ذلك تخفض أجور المباني التي أنشئت أصلاً لأغراض خلاف السكن بمقدار ١٠ ٪ لا بمقدار ١٥ ٪ .

ولما كانت المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن ، والتي لا تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، قد تحولت مالكتها فيستعملها للسكن ، وعند ذلك تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، فقد أوجب القانون على مالك المبنى عند تحويله على هذا النحو أن يخطر الجهة المختصة عن هذا التحويل حتى تعدل هذه الجهة سعر الضريبة على المبنى باعتباره سكناً يخضع للتصاعد في سعر الضريبة . فنصت المادة ٤ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على ما يأتي : « على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية إلى أغراض سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغيير خلالها - ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقاً -

المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن ، كالدكاكين والجراجات ، فإن سعر الضريبة بالنسبة إليها بقى ١٠ ٪ ، ولم يخضع للتصاعد فى سعر الضريبة كما خضعت المباني المنشأة أصلاً لتكون سكنياً ولو استعملت لغير السكن (١) ، فهذه يتصاعد سعر الضريبة بالنسبة إليها من ١٠ ٪ إلى ١٥ ٪ إلى ٢٠ ٪ إلى ٣٠ ٪ إلى ٤٠ ٪ بحسب مقدار الأجرة الشهرية للحجرة الواحدة (٢) .

فالفرض الجديد اعتباراً من أول شهر يناير التالى لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكن - ويلزم مالك المبنى الذى لم يقم بالإخطار فى الميعاد المحدد ، أو قدمه متضمناً بيانات غير صحيحة ، بغرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى عن سنة كاملة . وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى هذا الصدد : « ونظراً لاختلاف السعر باختلاف الغرض الذى أنشئ له المبنى أصلاً ، فقد ألزم المشروع المالك عند تغيير استعمال المبنى من غرض غير سكنى إلى غرض سكنى أن يخطر الجهة المختصة عن هذا التغيير ، وإلا وقعت عليه غرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى عن سنة كاملة باعتباره مخصصاً للسكن » .

هذا وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بمناسبة صدور هذا القانون بعد صدور القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ، ما يأتى : « بتاريخ ٢٥ يوليه سنة ١٩٦١ صدر القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية ، وبمقتضاه حدد سعر الضريبة على أساس متوسط القيمة الإيجارية للحجرة بالوحدة السكنية . وقد تدرج هذا السعر حسب ذلك المتوسط ، فروعى فيه تصاعد سعر الضريبة بتصاعد متوسط إيجار الغرفة . ولقد كان الهدف من إصدار ذلك القانون الحد من إقامة المساكن الفاخرة وتشجيع إنشاء المساكن الاقتصادية والمتوسطة ، حتى تتوافر لأصحاب الدخول المحدودة والمتوسطة المساكن ذات الإيجار المناسب الذى لا يرهقهم . ومسايرة لسياسة الحكومة الاشتراكية ، ورغبة فى تخفيف أعباء المعيشة عن أصحاب الدخول المحدودة والمتوسطة ، رأت الوزارة أن تتبع الخطوة الأولى بخطوة أخرى ، فأعدت مشروع القانون المعروض الذى قضت المادة الأولى منه بإعفاء المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات من الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى ، وإعفاء المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات من الضريبة على العقارات المبنية فقط » .

(١) ومثل المباني المنشأة أصلاً لتكون سكنياً وتستعمل لغير السكن مكاتب المحامين والمهندسين والمحاسبين وعيادات الأطباء .

(٢) وقد أوردنا نصوص القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ (انظر آلفاً نفس الفقرة فى الهامش) ، وهى التى تبين الأحكام المقررة فى هذا الشأن .

ويتبين مما قدمناه أن التمييز بين المباني السكنية والمباني غير السكنية مسألة هامة ، إذ المباني الأولى تخضع للتصاعد فى سعر الضريبة ، ولا تخضع لهذا التصاعد المباني الأخرى . وقد أسلفنا أن العبرة بالفرض الذى أنشئت له المباني أصلاً ، فإن كانت أنشئت أصلاً لتكون سكنياً فهي =

فأجرة المسكن الذى يزيد فيه متوسط الإيجار الشهرى للحجرة على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات تخفض إذن بمقدار الضريبة الأصلية ، أى بمقدار ١٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية ، وهذا المقدار يعادل ١٢ ٪ من القيمة الإيجارية . فإذا كان المسكن داخلاً فى أماكن القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة ١٢ ٪ .

وإذا كان المسكن داخلاً فى أماكن القسم الثانى بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة ١٢ ٪ ، إلى جانب التخفيض بنسبة ١٥ ٪ طبقاً لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، فيكون مجموع التخفيض ٢٧ ٪ .

وإذا كان المسكن داخلاً فى أماكن القسم الثالث أو أماكن القسم الرابع بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة ١٢ ٪ ، إلى جانب التخفيض بنسبة ٢٠ ٪ طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أو القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، فيكون مجموع التخفيض ٣٢ ٪ (١) .

وإذا كان المسكن داخلاً فى أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فإن أجرته تقدر على أساس قيمة الأرض والمباني مع إضافة الضرائب الإضافية دون الضريبة الأصلية ، وقد سبق بيان ذلك (٢) .

مبان سكنية ولو استعملت لغير السكن ، وإن كانت قد أنشئت أصلاً لأغراض غير السكن فهى مبان غير سكنية (م ٣ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١) . وتعتبر المباني المنشأة أصلاً لتكون فنادق مبانى غير سكنية مادامت مستعملة فى هذا الغرض ، وتعامل المساكن المستعملة « بنسيونات » معاملة الوحدات السكنية (تفسير تشريعى) .

والغرف المخصصة لإقامة الموظفين والعمال بالمستشفيات والمستوصفات والنوادر والمصانع وما إلى ذلك ، إذا كانت مدة لراحة هؤلاء جميعاً طبقاً لأنظمة العمل بداخلها وكان يقتضيها حسن سير العمل ، تعتبر جزءاً من هذه المستشفيات والمستوصفات والنوادر والمصانع ، ومن ثم لا تعتبر من الوحدات السكنية . أما مجموعات المساكن المخصصة للموظفين والعمال وأسره خارج المصانع والهيئات ، فهذه تعتبر وحدات سكنية .

(١) ويلاحظ أن أماكن القسم الرابع لا تخفض أجورها بنسبة ٢٠ ٪ فى حساب الضريبة لغاية سنة ١٩٦٩ كما سبق القول . فالإعفاء الضرائبى بنسبة ١٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية تبقى نسبته ١٥ ٪ كما هى ، ولا تخفض إلى ١٢ ٪ لأن أجور هذه الأماكن لا تخفض بنسبة ٢٠ ٪ فى حساب الضريبة كما أسلفنا . فالذى يضاف إلى تخفيض الـ ٢٠ ٪ بالنسبة إلى هذه الأماكن هو ١٥ ٪ لا ١٢ ٪ ، فيكون مجموع التخفيض لغاية سنة ١٩٦٩ هو ٣٥ ٪ بدلاً من ٣٢ ٪ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٠٦ .

وتخفيض الأجور على النحو السالف الذكر يجرى بحكم القانون، دون حاجة لأى إجراء، على الوجه الذى بيناه عند الكلام فى أماكن القسم الأول (١).

القسم الثالث - الأماكن التى تزيد أجرة الحجرة فيها على خمسة جنيهات فى الشهر

٦١٤ - عدم تخفيض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبى: وأماكن القسم الثالث هى الأماكن التى تزيد أجرة الحجرة فيها على خمسة جنيهات، وتحديد هذه الأماكن يكون على النحو الذى بيناه فى أماكن القسم الأول وأماكن القسم الثانى.

ولا تخفض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبى. فالمالك لمكان منها لم يعف لا من الضريبة الأصلية (٢) ولا من الضرائب الإضافية، فلا محل إذن لتخفيض الأجرة عن طريق الإعفاء من الضرائب.

وتبقى الأماكن التى تدخل فى هذا القسم على أجورها الحالية دون تخفيض، أيا كان القسم الذى تدخل فيه بحسب التقسيم السابق. فإذا كانت تدخل فى أحد الأقسام الأربعة الأولى بحسب التقسيم السابق، فإن أجورها تبقى محددة على التفصيل الذى بيناه دون تخفيض آخر. وإذا دخلت فى القسم الخامس بحسب التقسيم السابق، فإن أجورها تقدر على أساس قيمة الأرض والمباني، مع إضافة الضريبة الأصلية بسعر ٢٠٪ أو ٣٠٪ أو ٤٠٪ بحسب شريحة المكان (٣)، وكذلك الضرائب الإضافية، وقد سبق بيان ذلك (٤).

(١) انظر آتفاً فقرة ٦١١.

(٢) بل هو يدفعها مضاعفة عما كانت، فقد زادت بموجب القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١، كما رأينا، إلى ٢٠٪ و ٣٠٪ و ٤٠٪ بحسب شريحة المكان، وذلك فيما عدا المباني المنشأة أصلاً لأغراض غير السكن كالدكاكين والجراجات فقد بقى سعر الضريبة الأصلية بالنسبة إليها ١٠٪ أيا كانت الأجرة الشهرية.

(٣) أما إذا كان المبنى غير سكنى فالضريبة الأصلية تبقى ١٠٪ كما سبق القول.

(٤) انظر آتفاً فقرة ٦٠٦.

المطلب الثاني

الجزاء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة

٦١٥ - مجاوزة الحد الأقصى للأجرة والجزاء المترتب على ذلك :
بيننا فيما تقدم أن هناك حداً أقصى للأجرة فرضه القانون في أحوال مختلفة، ويجب التزامه في جميع هذه الأحوال .

وحتى يلزم المستأجر المؤجر بهذا الحد الأقصى ، يجب عليه أولاً أن يثبت أن الأجرة قد تجاوزت هذا الحد . فإذا ما أثبت ذلك وأن المؤجر قد خالف أحكام القانون في هذا الشأن ، فقد رتب القانون على هذه المخالفة جزاء جنائياً وجزاء مدنياً .

فندكر أولاً كيف يثبت المستأجر أن الأجرة قد تجاوزت الحد الأقصى ، ثم نبين ما يترتب على ذلك من جزاء جنائي وجزاء مدني .

§ ١ - إثبات مجاوزة الأجرة للحد الأقصى

٦١٦ - ما الذي يجب إثباته : تكون الأجرة مجاوزة للحد الأقصى من أحد وجهين :

(الوجه الأول) ألاّ ينخفض المؤجر الأجرة بمقدار الإعفاء الضرائبي الذي بيناه فيما تقدم . وإثبات ذلك يسير على المستأجر . فإنه يستطيع الحصول على بيان رسمي من دفاتر الحصر والتقدير من الجهات الإدارية المختصة بمقدار الضريبة الأصلية المربوطة على المكان المؤجر ، وكذلك بمقدار الضرائب الإضافية . فمتى حصل على هذا البيان ، وظهر أن المؤجر لم ينخفض الأجرة بمقدار الإعفاء الضرائبي على الوجه الذي قرره القانون ، فقد وجب ترتيب الجزاء على الوجه الذي سنبينه فيما يلي .

(الوجه الثاني) أن يزيد المؤجر الأجرة بنسبة مئوية أكبر مما يسمح به القانون في الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤^(١) ، أو ألاّ ينخفض الأجرة بالنسبة

(١) وقد قضى بأنه إذا تضمن عقد الإيجار التزام المستأجر أن يدفع للمؤجر ، عدا أجرة المقهى المؤجر إليه وثمان المياح المستهلكة فيه ، ثمن استهلاك المياه التي يستجرها أيضاً =

المثوية التي يفرضها القانون في الأماكن التي يجب تخفيض أجورها ، أو يتقاضى أكثر من النسبة المثوية من قيمة الأرض والمباني مع إضافة الضرائب في الأماكن التي حدد القانون أجورها على هذا النحو . وفي هذه الحالة الأخيرة رأينا أن القانون قد رسم الطريق الذي تحدده به قيمة الأرض والمباني ، فيتيسر بذلك على المستأجر إثبات الزيادة . أما الحالتان الأوليان فيقتضيان من المستأجر أن يثبت أجره الأساس التي لا تجوز زيادتها إلا بنسبة معينة ، أو التي يجب تخفيضها بنسبة معينة . فإذا ما أثبت هذه الأجرة ، جاز للمؤجر أن يثبت أن هناك شروطاً أو التزامات جديدة أو تحسينات يجب تقويمها وإضافتها إلى أجره الأساس فيما يتعلق بالأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . فإذا انتهينا إلى إثبات المقدار الذي لا تجوز زيادته إلا بنسبة معينة أو الذي يجب تخفيضه بنسبة معينة ، فقد عرفنا الحد الأقصى للأجرة عن طريق أعمال الزيادة أو التخفيض . وقد يتحايل المؤجر على مجاوزة الحد الأقصى بأن يتقاضى فوق الأجرة مبلغاً إضافياً من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار . فهذه مسائل ثلاث ، نببحثها قبل أن ننقل إلى الجزاء الذي يترتب على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة .

٦١٧ - إثبات أجره الأساس : رأينا فيما تقدم أن أجره الأساس يختلف

باختلاف تاريخ إنشاء المكان . فهي في الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ الأجرة الفعلية لشهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل في هذا الشهر (١) . وهي في الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ الأجرة الفعلية لشهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجرة المثل في هذا الشهر . وهي في الأماكن المنشأة قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ الأجرة الفعلية أو أجرة المثل في أحد شهور السنة السابقة على هذا التاريخ

= باقي المستأجرين في العمارة التي يقع أسفلها المقهى ، وثبت أن مجموع ما يؤديه المستأجر على تلك الصورة يربى على أجرة المكان في أبريل سنة ١٩٤١ مضافاً إليها العلاوة العسكرية وثمان ما يخصه في المياه المستهلكة ، فإنه يتعين عملاً بالمادة الثالثة من الأمر ٥٩٨ اعتبار مثل هذا الشرط سائراً لأجرة غير قانونية والقضاء ببطلانه وإنزال الأجرة إلى الحد القانوني (مصر الكلية الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٧ ش ٦٤٩) .

(١) أو شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ بالنسبة إلى مدينة الإسكندرية (بالاختيار بينه وبين شهر أبريل سنة ١٩٤١) ، أو شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ أو شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ أو شهر يولييه سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لشخص معنوى عام .

وهو الشهر الأقل أجره . وهي في الأماكن المنشأة قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ الأجرة الفعلية أو أجره المثل في أحد شهور السنة السابقة على هذا التاريخ وهو الشهر الأقل أجره .

فيتعين إذن على المستأجر أن يثبت الأجرة الفعلية أو أجره المثل في شهر معين (١) ، فكيف يستطيع إثباته ؟ تجيب المادة ٥ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ذلك بما يأتي : « إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع » . ونلاحظ بادئ ذي بدء أن مكان هذه المادة كما هي موضوعة في قانون إيجار الأماكن يوهم أنها لا تتناول إلا الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، لأنها جاءت قبل المواد ٥ مكررة وهي التي تتناول الأماكن الأخرى . ولكن الأحكام التي تضمنتها هذه المادة ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة فتسرى على جميع الأماكن أيا كان تاريخ إنشائها ، ويعمل بأحكامها في إثبات أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجره شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجره غيرهما من شهور الأساس . ويبدو أنه كان الأولى ، عندما أضاف المشرع المواد ٥ مكررة إلى قانون إيجار الأماكن ، أن يجعلها المواد ٤ مكررة بدلا من المواد ٥ مكررة ، حتى تجيء المادة ٥ بعد ذلك منسحبة على جميع الأماكن ، ومتصلة اتصالاً مباشراً بالمادة ٦ كما ينبغي وكما كان الأمر قبل إضافة المواد المكررة (٢) .

(١) وقد يكون المؤجر هو الذي يكلف بإثبات ذلك ، لو ادعى أن الأجرة تقل عما يسمح به القانون وطلب الزيادة .

(٢) ونرى أن المادة ٥ سالفة الذكر إنما تتناول التعاقد عن شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أي شهر أساس آخر ، ولا تتناول التعاقد الحال فإن هذا التعاقد يخضع للقواعد العامة في إثباته (مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٣ المحاماة ٢٣ رقم ٢٣٧ ص ٥٧٤ - وقارن سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٣) . أما إذا أراد المستأجر أن يثبت أنه يدفع في التعاقد الحال أجره تجاوز الحد الأقصى ، فله أن يثبت ذلك بجميع الطرق ، لا استناداً إلى المادة ٥ سالفة الذكر ، بل استناداً إلى القواعد العامة وهي تقضي بأن دفع أجره تزيد على الحد الأقصى تحايلا وغشاً ضد القانون يجوز إثباته بجميع الطرق .

كذلك لا تتناول المادة ٥ التعاقد السابق - أي التعاقد الذي يتناول شهر الأساس - في ذاته ، فإن هذا يخضع في إثباته للقواعد العامة كما يخضع التعاقد الحال . وإنما تتناول مقدار أجره الأساس وشروط التعاقد التي يجب تقويمها لإضافتها إلى أجره الأساس (طعنا الكلية بهيئة استئنافية ٢٠ =

وتقرر المادة ٥ سالفه الذكر أن أجره الأساس تثبت أولاً بالعقد المكتوب . فإذا كان هناك عقد مكتوب يتضمن بيان مقدار أجره الأساس ولم يتعذر الحصول عليه ، كان هو الدليل على مقدار هذه الأجرة (١) . فإذا قدم المستأجر عقد إيجار مكتوباً صادراً من المؤجر لنفس المستأجر أو لمستأجر سابق ويتناول أجره الأساس ، احتج بهذا العقد على المؤجر ولو لم يكن له تاريخ ثابت ، ولم يجز للمؤجر إثبات خلاف ما جاء في العقد المكتوب إلا بالكتابة . وكذلك الحكم لو كان عقد الإيجار المكتوب صادراً من المالك السابق ، إذ يحتج به على المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت طبقاً لأحكام المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن (٢) . أما إذا كان المؤجر هو الذى قدم عقد الإيجار المكتوب المتناول لأجرة الأساس ، لإثبات أن الأجرة لا تزيد على الحد الأقصى أو لطلب الزيادة إذا ادعى أن الأجرة تقل عن هذا الحد ، فإذا كان العقد صادراً لنفس المستأجر كان حجة عليه ولو لم يكن ثابت التاريخ ، ولا يجوز له إثبات ما يخالفه إلا بالكتابة (٣) . أما إذا كان هذا العقد صادراً لمستأجر سابق ، فيجب أن يكون له تاريخ ثابت - فى تاريخ شهر الأساس أو قبله - حتى يحتج به على المستأجر الحالى ، ويجوز لهذا الأخير أن يثبت ما يخالفه بجميع طرق الإثبات لأنه لم يكن طرفاً فيه . فإن لم يكن للعقد تاريخ ثابت ، لم يحتج به على المستأجر الحالى (٤) ،

يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧ - وقرب مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٨١ سنة ١٩٥٧ - وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٣ ص ٨٨ هامش ١) .

(١) وكعقد الإيجار المكتوب لإيصال صادر من المؤجر بقبض الأجرة . فإذا وجد عقد إيجار أو إيصال لا يدخل فيه شهر الأساس ، فإنه لا يصلح دليلاً كاملاً (الإسكندرية المختلطة ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥١) ، ولكن يجوز اتخاذ قرينة قضائية .

(٢) مصر الكلية ١٠ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢ .

(٣) ومع ذلك إذا ادعى المستأجر أن الأجرة الواردة فى العقد تزيد على الأجرة الفعلية وأن المؤجر استكتبه هذه الأجرة الصورية توقعاً لصدور تشريع بتخفيض الأجرة ، كان على المستأجر عبء إثبات ذلك . وله أن يثبت زيادة الأجرة المكتوبة على الأجرة الفعلية بجميع الطرق ، لأن الصورية هنا قد داخلها الغش . فله أن يثبت الزيادة بالقرائن ، ومن القرائن المضاهاة على أجرة المثل ، فإذا كانت الأجرة المكتوبة تزيد كثيراً على أجرة المثل دون مقتض يبرر ذلك ، كان فى هذا قرينة على أن الأجرة المكتوبة أجرة صورية .

(٤) وقد قضى بأنه لما كان المؤجر يقرر أن أجره العين المؤجرة وقت العمل بالقانون =

ولكنه يصلح أن يكون قرينة قضائية إذا تعززت مثلاً بمطابقة الأجرة لأجور باقي الأماكن المماثلة في نفس المبنى جاز أن يكون هذا دليلاً كاملاً^(١).

فإذا لم يكن هناك عقد لإيجار مكتوب ، أو كان وتعدر الحصول عليه ، فإنه يجوز إثبات أجرة الأساس بجميع الطرق ، ويدخل في ذلك البينة والقرائن ، مهما كانت قيمة النزاع . وهذا ما تصرح به المادة ٥ من قانون إيجار الأماكن فيما رأينا ، وهو ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة كما سبق القول . ذلك أن أجرة الأساس فيما نحن بصددته تعتبر واقعة مادية استند إليها القانون في تعيين الحد الأقصى للأجرة ، والوقائع المادية يجوز إثباتها بجميع الطرق .

أما إذا لم تكن العين مؤجرة خلال شهر الأساس فوجب أن يصار إلى أجر المثل ، فقد قدمنا أن أجرة المثل هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان للمكان محل النزاع في شهر الأساس . مثل ذلك أجرة طبقة مماثلة لطبقة النزاع في نفس المبنى أو في مبنى آخر . فإذا تعدر وجود طبقة مماثلة كل المماثلة ، بحث عن أكثر طبقة شها للطبقة محل النزاع ، وروعت الفروق بين الطبقتين بالنقص أو بالزيادة^(٢) . ويستعان بأهل الخبرة في كل ذلك . ويجوز اتخاذ عوايد

= كانت عشرين جنيهاً وأن المدعى أقر بذلك عندما استأجر العين المذكورة ، على حين أن المدعى يدفع بأن هذا الإقرار لا يطابق الواقع وأن العقد الصادر للمستأجر السابق للعين المذكورة إنما اصطنعه خدمة للدعوى ، لما كان ذلك فإنه يتعين على المؤجر إثبات أنه كان للعين المؤجرة وقت صدور المرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أجرة معينة هي عشرون جنيهاً شهرياً ، بحيث إذا عجز عن ذلك يجرى تحديد الأجرة وفقاً لأجرة المثل (مصر الكلية ٢٣ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٤٢ سنة ١٩٥٤) .

(١) مصر الكلية ٦ مارس سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٧ ص ٥٠٨ - وقد قضت محكمة الأسكندرية الكلية المختلطة بأنه إذا قدم أحد الطرفين عقداً مثبتاً لأجرة الأساس ، وقدم الآخر عقداً صادراً من المستأجر الأصلي إلى مستأجر من الباطن يدخل فيه شهر الأساس بأجرة تختلف عما جاء في العقد الأول ، فإن العقد يتهاتران ، ويتعين إثبات الأجرة بنيرهما (الأسكندرية الكلية المختلطة ١٧ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٧٨) . ويذهب بعض الفقهاء إلى أن العقد الصادر من المؤجر إلى المستأجر الأصلي يثبت الأجرة في إيجار أصلي ، والعقد الصادر من المستأجر الأصلي إلى مستأجر من الباطن يثبت الأجرة في إيجار من الباطن (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢١ ص ٥٣) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٤ .

الأملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في تاريخ شهر الأساس قرينة على مقدار أجره المثل (١) .

٦١٨ - إثبات ما يجب تقويمه ليضاف إلى أجره الأساس : وقد قدمنا أنه يجب أن يضاف إلى أجره الأساس ، بالنسبة إلى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، جميع الشروط والالتزامات الجديدة المفروضة على المؤجر ، وكذلك جميع التحسينات التي استحدثتها في العين المؤجرة (٢) . كما يضاف أيضاً إلى أجره الأساس بعد تقويمه الجزء غير النقدي من الأجرة الذي كان المستأجر ملتزماً به ، كالتدريس للأولاد ومعالجة الأسرة (٣) .

فكل ما يقوم من ذلك ليضاف إلى أجره الأساس يقع على المؤجر عبء إثباته . فإذا أثبتته وأضيف إلى أجره الأساس ، زيد المجموع أو خفض بالنسبة التي نص عليها القانون ، وما ينتج عن ذلك يكون هو الحد الأقصى للأجرة ، إذا تجاوزها المؤجر حق عليه الجزاء .

٦١٩ - تحايل المؤجر بتقاضى مبلغ إضافي فوق الأجرة (خلو الرجل) : ويقع أن يتحايل المؤجر فيجاوز الحد الأقصى للأجرة عن طريق تقاضى مبلغ إضافي مستتر فوق الأجرة الظاهرة ، فإذا أثبت المستأجر ذلك (٤) وجب أن يضاف هذا المبلغ إلى الأجرة التي قبضها المؤجر ليحاسب على مجموع ما قبضه ، فإذا تجاوز الحد الأقصى وجب الجزاء . وفي هذا الصدد تقول العبارة الأخيرة من

(١) محكمة القضاء الإداري ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٨ رقم ١٢٢ ص ٢٥٩ - ٢٧ يناير سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٨ رقم ٢٧٣ ص ٥٤٤ - ولكن العوايد لا تصلح أساساً لتعيين الأجرة المتفق عليها وإن صلحت لتعيين أجره المثل ، وقد تقدم ذكر ذلك (انظر آنفاً فقرة ٥٨٤ في الهامش) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٥ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٨٤ في الهامش .

(٤) ولا يجوز الإثبات بتوجيه اليمين الحاسمة ، لأن واقعه دفع خلو الرجل مخالفة للنظام العام . وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن في اقتضاء مبلغ مقابل التأجير أو ما يطلق عليه « خلو رجل » أمراً مخالفاً للنظام العام ، ولا يجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقعة مخالفة للنظام العام ، ومن ثم لا يجوز للمدعى أن يوجه اليمين الحاسمة للمدعى عليه بأنه لم يقبض المبلغ المطالب به مقابل خلو رجل (مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٨٩٢ سنة ١٩٥٧) . =

المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن : « كما يحكم برد أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار » .

وهذا المبلغ الإضافي يكون عادة مبلغاً مقطوعاً يدفع جملة واحدة للمؤجر في نظير تمكينه المستأجر من أن يستأجر المكان ، ولا تتجاوز الأجرة الحد الأقصى ولكن إذا أضيف إليها هذا المبلغ جاوزته . وقد جرت العادة بتسمية هذا المبلغ « نخلو الرجل » .

ودفع نخلو الرجل عادة قديمة ، وجدت منذ مدة طويلة قبل التشريعات الاستثنائية ، وكانت مشروعة قبل صدور هذه التشريعات . وكانت أكثر ما تمارس في الأماكن المؤجرة للتجارة ، فيدفع المستأجر الجديد للمستأجر القديم — لا المؤجر — مبلغاً حتى يخلى له المكان فيستأجره هو من المؤجر . وقد يدفع المبلغ في نظير أن يحل محل المستأجر القديم في نفس الإيجار ، ويكون هذا من المستأجر القديم تنازلاً عن الإيجار الثمن فيه هو هذا المبلغ الإضافي . ولكن هذه العادة فشلت فشواً كبيراً على أثر التشريعات الاستثنائية منذ صدور الأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، وساعد على انتشارها أن هذا الأمر العسكري تضمن نظام الاستيلاء والتمكين ، إذ جعل التأجير لا يصدر من المالك مباشرة إلى المستأجر ، بل يكون بموجب أمر تمكين يصدر من الحاكم العسكري إلى أول المتقدمين لاستئجار المكان الذي خلا . فنجم عن ذلك أن المستأجر القديم كان يسهل عليه أن يجد الشخص الذي يريد استئجار المكان بعده . فيمكنه من ذلك بأن يخبره بعزمه على إخلاء المكان حتى يبادر إلى التقدم لاستئجاره فيكون أول المتقدمين . ويتقاضى المستأجر القديم من المستأجر الجديد في مقابل هذه الخدمة نخلو الرجل ، فخلو الرجل هنا كان يدفع إلى المستأجر القديم لا إلى المالك . وقد عدل المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ عن نظام الاستيلاء والتسكين . ورد للمالك حريته في التأجير لمن يشاء بشرط ألا يتجاوز الحد الأقصى للأجرة . فتحول نخلو الرجل من المستأجر القديم إلى المالك نفسه ، وأصبح المستأجر الجديد يدفع هذا المبلغ الإضافي إلى المالك حتى يرضى هذا أن يؤجر له المكان ، ولكن جزءاً منه كان يدفع إلى المستأجر القديم حتى يرضى هذا بدوره أن يخلى العين بعد أن امتد الإيجار بحكم القانون . والآن بعد صدور التشريعات الأخيرة التي خفضت الأجرة تخفيضاً

جديداً عن طريق الإعفاء الضرائبي ، وهبط الحد الأقصى للأجرة هبوطاً محسوساً على النحو الذي رأيناه فيما تقدم ، أقبل الناس إقبالا شديداً على دفع خلو الرجل في نظير الحصول على مكان قد هبطت أجرته إلى هذا الحد . وكان من الممكن اعتبار دفع خلو الرجل جريمة ضمن الجرائم المعاقب عليها في المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، إذ هو طريق لتقاضي أجرة تزيد على الحد الأقصى المفروض في المواد ٤ و ٥ مكرراً (١) و ٥ مكرراً (٢) و ٥ مكرراً (٤) و ٥ مكرراً (٥) ، ومخالفة أحكام هذه المواد جريمة تعاقب عليها المادة ١٦ سالف الذكر ، وهذا ما ذهب إليه بعض الفقهاء^(١) وقضت به بعض المحاكم^(٢) . ولكن يبدو أنه كان المفهوم من العقوبة على الأجرة الزائدة على الحد الأقصى أن تكون هذه الأجرة داخل نطاق عقد الإيجار ، وخلو الرجل يؤخذ خارج هذا النطاق . فصدر أخيراً قرار بقانون في ٤ يناير سنة ١٩٦٢ يضيف فقرة ثانية إلى المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، وتجري على الوجه الآتي : « يعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار ، كخلو الرجل أو ما يماثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار ، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط » . فأصبح خلو الرجل ، أو اتفاق يماثله كأن يسمى المبلغ الإضافي تعويضاً عن تحسينات مستحدثة أو نحو ذلك ، معاقباً عليه صراحة بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تزيد على مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . والذي يعاقب هو المؤجر والوسيط في الإيجار ، دون المستأجر الذي دفع خلو الرجل . أما المستأجر القديم فإنه إذا تقاضى من المستأجر الجديد خلو الرجل ، فلا عقوبة عليه ، بل لا يستطيع المستأجر الجديد أن يسترد منه ما دفعه له^(٣) ، وذلك ما لم يكن المستأجر القديم وسيطاً دفع المستأجر الجديد

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٢ ص ٨٣ هامش ٢ .

(٢) فقد قضى بأنه إذا أخذ المالك أو المؤجر بدل إخلاء ، وجب إلزامه برد ما أخذه طبقاً للمادة ٦ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واستحق العقوبة المنصوص عليها في المادة ١٦ من نفس القانون (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠) .

(٣) وقد قضى قبل صدور قانون ٤ يناير سنة ١٩٦٢ ، في نفس المعنى ، بأن المستأجر القديم لا يقع تحت أى الجزائين - المدني والجنائي - فيما أخذه من بدل الإيجار ، لأن المادتين ٦ و ١٦ صريحتان في سريان حكمهما على المؤجر دون سواه (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم) .

عن طريقه نخلو الرجل كله أو بعضه إلى المؤجر ، فعند ذلك يعاقب المستأجر القديم كوسيط . وإذا كان المستأجر القديم بلأى إلى طريق الإيجار من الباطن ، فأجر العين من باطنه إلى المستأجر الجديد وتقاضى منه فوق الأجرة القانونية نخلو الرجل ، فإنه يكون فى هذه الحالة مؤجراً تقاضى نخلو الرجل ويقع تحت طائلة العقاب (١) .

بقيت الناحية المدنية فى نخلو الرجل ، وقد رأينا المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن تقضى بر دأى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد تقاضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الإيجار (٢) . والمستأجر هو الذى يحمل عبء إثبات أنه دفع للمؤجر مبلغاً إضافياً زاد به الأجرة على الحد الأقصى ، إما بدفعه المبلغ مباشرة للمؤجر أو بدفعه عن طريق سمسار أو أى وسيط آخر كالمستأجر القديم . وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق ، ولو بالبينة أو القرائن ، مهما بلغ مقدار نخلو الرجل ، لأن الدفع عمل غير مشروع (٣) . فإذا ما أثبت ذلك فقد أثبت مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ، فوجب الجزاء كما قدمنا ، وهذا ما ننتقل الآن إليه .

§ ٢ - الجزاء على مجاوزة الأجرة للحد الأقصى

٦٢٠ - الجزاء الجنائى : تنص المادة ١٦ فقرة أولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة و ٤ وه مكرراً (١) وه مكرراً (٢) وه مكرراً (٤) »

(١) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠ (وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم) .

(٢) الإسكندرية الكلية ٣ يوليه سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٠ ص ٥٠١ .

(٣) مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ١٤٠٦ سنة ١٩٥٦ - وتسقط المطالبة بالرد بثلاث سنوات أو بخمس عشرة سنة ، لا طبقاً للمادة ١٧٢ مدنى الخاصة بالعمل غير المشروع كما ذهب بعض الأحكام (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٢٢ سنة ١٩٥٦) ، بل طبقاً للمادة ١٨٧ مدنى الخاصة باسترداد ما دفع دون حق ، وسيأتى بيان ذلك عند الكلام فى تقادم دعوى استرداد المستأجر ما دفعه زائد على الحد المسموح به قانوناً (انظر ما يلى فقرة ٦٢٤) .

٩ و ١٠ و ١١ و ١٤ من هذا القانون « (١) . والذي يعنينا هنا ، من المواد التي تعتبر مخالفة أحكامها جريمة يعاقب عليها بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، هو :

١ - م ٤ ، وهي تفرض الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

٢ - م ٥ مكرراً (١) وم ٥ مكرراً (٢) ، وهما يفرضان الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ .

٣ - م ٥ مكرراً (٤) ، وهي تفرض الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ .

(١) كان النص الأصلي للمادة ١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يجرى على الوجه الآتي : « يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيهاً ولا تتجاوز مائة جنيه كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ الفقرة الأخيرة و ٤ و ٩ و ١١ و ١٤ وكل من خالف المادة ١٠ » . ثم أضاف القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ إلى هذا النص فقرة جديدة تجرى على الوجه الآتي : « ويعاقب بغرامة من خمسين جنيهاً إلى خمسمائة جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة ٢ الفقرة هـ » (انظر المذكرة الإيضاحية لهذا القانون فيما يلي فقرة ٦٦٥ في الهامش) - ثم صدر القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ يضيف إلى المواد التي يعاقب على مخالفة أحكامها المادة ٥ مكرراً (١) والمادة ٥ مكرراً (٢) - ثم صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يضيف إلى المواد سالف الذكر المادة ٥ مكرراً (٤) ، ويشدد العقوبة فيرفعها إلى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تزيد على مائتي جنيه ، ويقصر عقوبة من يخالف المادة ١٠ على المؤجر دون المستأجر أسوة بسائر الحالات ، ويغفل دون سبب ظاهر عقوبة من يخالف المادة ٢ فقرة هـ ، فأصبح النص بعد هذه التعديلات على الوجه الذي نراه في المتن .

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يضيف إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المادة ٥ مكرراً (٥) ، وبدلاً من تضمين هذه المادة الجديدة للمادة ١٦ لتشملها عقوبات هذه المادة الأخيرة كما كان الأمر بالنسبة إلى التشريعات السابقة ، اتبع المشرع خطة أخرى ، فنص في نفس قانون سنة ١٩٦١ في المادة الثانية منه على توقيع نفس العقوبات على من يخالف أحكام هذا القانون . فأصبحت المادة ١٦ بذلك غير شاملة لجميع المواد التي يعاقب من يخالف أحكامها ، إذ ينقصها أن تتضمن المادة ٥ مكرراً (٥) .

ثم صدر أخيراً القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يعاقب في المادة ٧ منه بنفس العقوبات المؤجر الذي يخالف أحكام هذا القانون من حيث تحديد الأجرة على أساس قيمة الأرض والمباني ، وبقي هذا القانون كقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ مستقلاً لم تتضمنه المادة ١٦ .

ولكن المادة ١٦ أضيفت إليها فقرة جديدة بقانون ٤ يناير سنة ١٩٦٢ كما رأينا ، للعقاب على خلع الرجل .

يضاف إلى ذلك أن المادة ٢ من القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ تنص على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام المادة السابقة ». والمادة السابقة هي التي تعين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .
ويضاف إلى ذلك أيضاً أن المادة ٧ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تعاقب المؤجر الذي يجاوز الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ بنفس العقوبات المتقدمة الذكر .

ويضاف أخيراً أن قانون ٤ يناير سنة ١٩٦٢ قد أضاف إلى المادة ١٦ فقرة جديدة تعاقب بنفس العقوبات المتقدمة الذكر « كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار ، كخلو الرجل أو ما يماثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار ، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط » .

فيخلص من كل ذلك أن مجاوزة الحد الأقصى للأجرة جريمة يعاقب عليها القانون بالعقوبات السابق ذكرها . ويشترط أن يكون المؤجر أو الوسيط عالماً أنه يجاوز الحد الأقصى الذي فرضه القانون للأجرة حتى يتوافر ركن النية ، ولكن لا يشترط أن يكون عالماً أن القانون يعاقب على هذا العمل فالجهل بالقانون ليس بعذر في المسائل الجنائية (١) .

٦٢١ — الجزاء المدني : أما الجزاء المدني فتتضمن عليه المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وهي تجرى على الوجه الآتي : « يقع

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن القصد الجنائي الذي يتطلبه القانون في جريمة تأجير محل بأكثر من أجرة المثل هو القصد الجنائي العام ، وليس بلام أن تتحدث عنه المحكمة صراحة في الحكم (نقض جنائي ٤ مايو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٩٤ ص ٥٧١) .
وقضت أيضاً بأنه لما كانت المحكمة الجنائية مختصة بموجب المادة ٢٢١ من قانون الإجراءات الجنائية بالفصل في جميع المسائل التي يتوقف عليها الحكم في الدعوى الجنائية أمامها مالم ينص القانون على خلاف ذلك ، دون أن تنقيد بالأحكام المدنية التي صدرت ، أو تعلق قضائها على ما عساه أن يصدر من أحكام بشأن نزاع مدني قائم على موضوع الجريمة ، فإن المحكمة ، إذا أدانت المتهم في جريمة تأجير بإيجار يزيد على أجر المثل والزيادة المقررة قانوناً دون انتظار الفصل في الدعوى المدنية المرفوعة بشأن تخفيض الأجرة ، لا تكون قد خالفت القانون (نفس الحكم السابق) .

باطلا كل شرط يخالف للأحكام المتقدمة ، ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار .

ويبين من النص المتقدم الذكر ما يأتي :

- ١ - الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة باطل لمخالفته النظام العام ، وذلك بمقدار ما تجاوزت فيه الأجرة الحد الأقصى .
 - ٢ - للمستأجر أن يرفع دعوى بتخفيض الأجرة حتى تنزل إلى الحد الأقصى .
 - ٣ - وله أن يسترد ما سبق أن دفعه للمؤجر زائداً على الحد الأقصى .
- ونتناول هذه المسائل الثلاث على التعاقب .

٦٢٢ - بطاله الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى فيما زادت فيه

الأجرة على هذا الحد : تقول المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن في صدرها كما رأينا : « يقع باطلا كل شرط يخالف للأحكام المتقدمة .. » . فالاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى باطل لمخالفته للنظام العام^(١) . وليس معنى البطلان هنا ألاّ ينتج الاتفاق أى أثر ، ولكن معناه أنه يتناول ما زاد من الأجرة على الحد الأقصى فيبطل ، وتنقص الأجرة إلى هذا الحد . وهذا ضرب من ضروب انتقاص العقد المنصوص عليه في المادة ١٤٣ مدني^(٢) ، ونظيره تخفيض الفوائد التي تزيد على الحد الأقصى إلى هذا الحد . وقد قضى في هذا المعنى بأن تخفيض الأجرة إلى الحد الأقصى المسموح به قانوناً « تصحيح إجباري لا اختياري » ، يجري بانتقاص جزء من الاتفاق ، ويترتب عليه رد الأجرة الزائدة إلى الحد القانوني مع بقاء العقد نافذا بهذا التصحيح منذ نشوئه لا من وقت تصحيحه ، وإن الاتفاق على الأجرة الزائدة يشبه تماماً الاتفاق على فائدة تجاوز الحد المقرر ،

(١) وقد قضى بأنه إذا تم الصلح بين المؤجر والمستأجر على تحديد إيجار الشقة المتنازع على أجرتها ، فإن مثل هذا الاتفاق ينبغي إهداره والالتفات عنه ، لأن أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها في القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي أحكام متعلقة بالنظام العام (مصر الكلية ٢٠ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٤٨٤٨ سنة ١٩٥٨) .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٨٩ هامش ١ .

ووجه المشابهة أن الفوائد تعتبر من وجهة التكييف القانوني أجره للقرض ؛ وإن التأمل في النصوص الخاصة ببطلان الاتفاق ورد الزائد في الحالين يلاحظ ما بينهما من تماثل في المبنى وفي المعنى على صورة يمكن معها القول بأن المشرع نقل أحكام أجره الأماكن عن أحكام فوائد الديون. ومن المعروف في عالم القانون أن الاتفاق على الفوائد الزائدة لا تصححه الإجازة ولا الصلح ولا الإقرار ، كما أن نية الطرفين لا تأثير لها فيه « (١) .

ومعنى أن نية الطرفين لا تأثير لها أنه لا يمنع من بطلان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً أن يكون المؤجر غير عالم بأن هناك حداً أقصى للأجرة يفرضه القانون ، أو أن يكون معتقداً أن الأجرة المتفق عليها لا تتجاوز هذا الحد الأقصى ، ففي الحالتين يجب تخفيض الأجرة ، وإن كان المؤجر في الحالة الثانية لا يكون معرضاً للجزاء الجنائي لانعدام ركن النية كما سبق القول . ولا يمنع كذلك من بطلان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة أن يكون المستأجر عالماً بأن الأجرة المتفق عليها تتجاوز الحد الأقصى (٢) ، أو أنه لم يكن مضطراً إلى استئجار هذا المكان إذ كانت أمامه أماكن أخرى خالية وكان يستطيع استئجارها بالأجرة القانونية (٣) .

ويستوى أن يكون الاتفاق على ما يتجاوز الحد الأقصى من الأجرة واقعاً بين المالك والمستأجر أو بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، ففي الحالتين يكون الاتفاق باطلاً ويجب تخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً (٤) .

(١) مصر الكلية ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٦ ص ٩١١ .

(٢) مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣٢ ص ٧٩٤ .

(٣) مصر الكلية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٤٠ سنة ١٩٥٢ - وسرى (انظر ما يلي فقرة ٦٢٣) أنه لا يمنع أيضاً من بطلان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة أن يكون المستأجر قد قبل هذا الاتفاق بعد أن أبرم عقد الإيجار بالأجرة القانونية وشغل المكان وتمتع بحماية القانون . ومن باب أولى لو قبل المستأجر الاتفاق عند إبرام عقد الإيجار ولكن بعد أن شغل المكان دون عقد ، فإن الاتفاق يكون باطلاً وتكون الأجرة واجبة التخفيض (مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣٢ ص ٧٩٤ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم - ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٤٩٨ سنة ١٩٥٣) .

(٤) مصر الكلية ١٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٢ - أما لو نزل المستأجر الأصلي عن الإيجار ، فله أن يتقاضى من المتنازل له ثمن هذا التنازل ، =

٦٢٣ - دعوى تخفيض الأجرة : ويخلص مما تقدم أن للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بتخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً ، فإن لم يجبه المؤجر إلى ذلك كان للمستأجر أن يرفع دعوى بتخفيض الأجرة . ويرفعها على المؤجر ، أو على المالك الجديد الذي حل محله ، أو على المستأجر الأصلي الذي أجز من الباطن ، بحسب الأحوال (١) .

ودعوى تخفيض الأجرة ترفع أمام المحكمة الكلية المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن ، كما ترفع أمام هذه المحكمة أيضاً دعوى استرداد ما دفع زائداً على الحد المسموح به ، وذلك حتى لو كانت قيمة النزاع لا تتجاوز نصاب القاضى الجزئى (٢) .

وترفع دعوى تخفيض الأجرة فى أى وقت ، أثناء قيام العلاقة التأجيريه مهما طالت ، أو حتى بعد انتهاء هذه العلاقة (٣) . ذلك أن سكوت المستأجر عن رفعها مدة من الزمن لا يستخلص منه نزوله عنها نزولاً ضمناً ، وبفرض استخلاص هذا النزول فإنه يكون باطلاً لا يعتد به .

فدعوى تخفيض الأجرة مبنية على بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى ، والبطلان هنا بطلان مطلق لتعلقه بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عن الدعوى لا نزولاً ضمناً ولا نزولاً صريحاً .

وقد اضطربت أحكام القضاء فى هذه المسألة اضطراباً كبيراً . فبعضها يأخذ

= إذ العقد بينهما حواله لا إيجار . والمبلغ الذى يتقاضاه المستأجر الأصل من المتنازل له ثمن لا أجرة . ومن ثم يجوز أن يلتزم المتنازل له بدفع هذا المبلغ بالإضافة إلى الأجرة التى يدفعها للمالك ، فيكون مجموع ما يدفعه زائداً على الحد الأقصى (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠ - محمد لبيب شنب فقرة ٥٨) .

(١) وكما يجوز طلب تخفيض الأجرة بطريق الدعوى ، يجوز ذلك أيضاً بطريق الدفع (الأسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢) . فإذا رفع المؤجر على المستأجر دعوى يطالبه فيها بالأجرة المتفق عليها ، جاز للمستأجر أن يدفع الدعوى بأن المبلغ المطلوب أكبر من المستحق فى ذمته (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٩١) .

(٢) مصر الكلية ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢١٤٣ سنة ١٩٥١ - ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٧ سنة ١٩٥٢ .

(٣) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٨ .

بهذا المبدأ الصحيح الذى نقرره^(١) . وبعض آخر يذهب إلى جواز النزول عن

(١) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن القول بأن سكوت المؤجر مدة طويلة من رفع دعوى تخفيض الأجرة يعتبر بمثابة قرينة قاطعة على رضائه بالأجرة الحالية مردود بما نصت عليه المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من إبطال كل شرط يخالف للمادة الرابعة من ذلك القانون التى تضع حداً أعلى للأجرة الجائز الاتفاق عليها ، وأنه لا يجوز للأفراد الاتفاق على خلاف ذلك لأن الحظر الوارد بالمادتين الرابعة والسادسة من النظام العام ، ويؤيد ذلك أن المادة السادسة عشرة من القانون المذكور تعاقب المؤجر الذى يتجاوز حدود الأجرة المقررة قانوناً (مصر الكلية ١٤ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٣٧ سنة ١٩٥٣) . وقضت أيضاً بأن الدفع بسقوط حق المدعى فى طلب التخفيض لسكوته عن ذلك مدة طويلة مردود عليه بما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من أن الرضاء بزيادة الأجرة لا يجوز الاستناد إليه ، سواء كان صريحاً بشرط أو ضمناً بالسكوت ، فى دفع دعوى التخفيض لتعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام ، يؤكد هذا نص المادة ٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى تنص على بطلان كل شرط يخالف ، فهى تفترض إمكان الشرط المخالف فتبطله ، وهو بطلان مطلق يجوز التمسك به فى أى وقت لمخالفته النظام العام ، وإنه لما يتعارض مع هذا النظام العام القول بإمكان مخالفته والتنازل عن حق متعلق به (مصر الكلية ١٥ يناير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣) . وقضت أيضاً بأنه لا جدوى من القول بسقوط حق المدعى فى المطالبة بتخفيض الأجرة لعوده عن ذلك مدة تقرب من الست سنوات ، إذ أن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أن الرضاء بزيادة الأجرة لا يجوز الاستناد إليه سواء أكان صريحاً أم ضمناً بالسكوت عن رفع دعوى التخفيض ، وذلك لتعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام ، ويؤكد ذلك ما نصت عليه المادة ٦ من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من بطلان كل شرط يخالف لهذه الأحكام ، والبطلان هنا مطلق يجوز التمسك به فى أى وقت لمخالفة النظام العام (مصر الكلية أول يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٦٩٦ سنة ١٩٥٩) . وقضت أيضاً بأنه لما كان الاتفاق على أجرة زائدة على الحد القانونى يعتبر جريمة مستمرة لا تسقط الدعوى بشأنها إلا من وقت انقطاع حالة الاستمرار ، وتحديد الأجرة على هذا الوضع من النظام العام ، ويعتبر الاتفاق على الأجرة الزائدة ميتاً منذ نشأته ولا شئ بعد ذلك يبعثه حياً . ولا يمكن أن يعتبر سكوت المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة إلى الحد القانونى مسقطاً لحقه مهما طال أمد ذلك ، لأن القول بخير ذلك غريب على الفكر القانونى إذ أنه يقدم على ابتكار نوع من التقادم لا يعرفه القانون . والحكم بالتخفيض يعتبر مقررراً لحقوق المدعية ، إذ هو يكشف عن حقيقة الأجرة من بدء التعاقد (مصر الكلية ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٤٤٤٥ سنة ١٩٦٠) .

وانظر أيضاً فى نفس المعنى : مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥١ - ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٤٩٨ سنة ١٩٥٣ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٠٢ سنة ١٩٥٣ - ١٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٤١٥ سنة ١٩٥٣ - ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٢٦١ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٣١ سنة ١٩٥٢ - ١٠ ديسمبر =

دعوى تخفيض الأجرة ، وإلى أن سكوت المستأجر عن رفع الدعوى مدة طويلة قد يستخلص منه هذا النزول (١) . بل ذهب بعض الأحكام إلى صحة الاتفاق على

= سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٠٢٠ سنة ١٩٥٣ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٠١ سنة ١٩٥٢ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٩١ سنة ١٩٥٤ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٩٩ سنة ١٩٥٤ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٩٤٣ سنة ١٩٥٤ - ٢ مايو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٣٩٣ سنة ١٩٥٣ - ٩ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٦٠ سنة ١٩٥٣ - ١٧ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٦٦٠ سنة ١٩٥٧ - ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٣٥٦٩ سنة ١٩٥٧ - ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٢٩٣٧ سنة ١٩٦٠ - ٣ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ١٧٥٤ سنة ١٩٦١ .

وانظر في نفس المعنى : منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٧١ - ص ٣٧٢ - عصام الدين حواس في تعليقه المستفيض في قضاء الإيجارات ص ٢٥٤ - ص ٢٦٣ وفي مؤلفه الآخر في شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٢٥ - فقرة ٢٦ مكررة - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٠ ص ١٦٠ ويشير في ص ١٨٧ إلى حكم لمحكمة مصر الكلية دائرة ١٢ قضية رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ - محمد أبو الحسن حمودة في رأى له منشور في قوانين تنظيم العلاقات الإيجارية مجموعة محمود عاصم .

(١) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن لصاحب الحق أن يتنازل عنه بمشيئته ، وإذا كان القانون الذى يحمى هذا الحق يعتبر من النظام العام فإن التنازل عن الحق جائز إذا كان من قبيل المسائل المالية . وتطبيقاً لهذه الأسس يتعين على المستأجر ، لكيلا يؤخذ عليه أنه تنازل عن حقه ، أن يلجأ إلى القاضى فى فترة معقولة تخضع لتقدير القضاء متمسكاً ومطالباً بما شرع القانون لصالحه بحيث إذا تراخى فى ذلك دون أسباب مقبولة كان للمؤجر ولل قضاء أن يعتبره بحق أنه تنازل عن استخدامه هذا الحق وأن مارسه إياه بعد ذلك على سبيل الكيد والتعنت . . والقول بغير ذلك يحدث رجة اقتصادية شديدة بالأفراد وبالتالي بالبلاد ، ويقلب الأوضاع بأن يجعل المؤجر تحت رحمة المستأجر يستعمل ضده سلاح التخفيض فى أى وقت شاء ويطلبه برد الزيادة من تاريخ سكنه ، وقد يبلغ ذلك مبلغاً كبيراً قد يؤدي إلى إحصار المؤجر وينزل به هزة مالية عنيفة فيختل الميزان الاقتصادى ، وحاشا للمشرع أن يهدف إلى ذلك (مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٢٤ سنة ١٩٥٢) . وانظر فى نفس المعنى : مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحامة ٢٩ رقم ٥٦٤ ص ١٢٢٨ - ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحامة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ - ٢٧ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠٣٤ سنة ١٩٥٢ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٧٦ سنة ١٩٥٣ - ٢١ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦٠٦ سنة ١٩٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ - ١١ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٢٣ سنة ١٩٥٣ - ١٨ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٢٣ سنة ١٩٥٣ - ٢٤ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٥٤٢ سنة ١٩٥٣ - ٨ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٣٢ سنة ١٩٥٣ - =

٦ = ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٧٠ سنة ١٩٥٤ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦
 دائرة ٤ قضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٥ - بها الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ الحمامة ٣٣
 رقم ٥٦٦ س ١٣١٤ - ومن الأحكام ما اعتبرت أن السكوت وحده لا يكفي لاستخلاص
 النزول الضمني ، وإنما يجب أن تقوم لدى المحكمة قرائن أخرى تفيد رضا المستأجر بالأجرة
 التعاقدية مع علمه بمجاوزتها للحد الأقصى وأنه نزل بذلك عن التمسك بتخفيضها : مصر الكلية
 ١٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦٧٩ سنة ١٩٥٢ - ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣
 دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥ سنة ١٩٥٣ - ٢٠ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٠١
 سنة ١٩٥٣ - ١٩ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ - ٢٣ يناير
 سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٦٣ سنة ١٩٥٣ - ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية
 رقم ٨٩٨ سنة ١٩٥٥ - ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٥٩٧ سنة ١٩٥٦ -
 ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٢٢٦ سنة ١٩٥٥ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦
 دائرة ٤ قضية رقم ٧١٣ سنة ١٩٥٦ .

وسواء اعتبر السكوت وحده كافياً لاستخلاص النزول الضمني أو وجب أن تقوم إلى جانبه
 قرائن أخرى ، ففي الحالتين تسلم هذه الأحكام بأن النزول صحيح ويعمل به : انظر أيضاً
 في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٦ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٨٩ -
 محمد لبيب شنب فقرة ٥٩ - فقرة ٦٠ (وهو يتحفظ فيقول : « على أنه إذا ثبت أن قبول
 المستأجر للزيادة إنما تم تحت تأثير إكراه مادي أو معنوي أو تحت تهديد المؤجر له باستعمال
 حقه في إخلاء العين المؤجرة ، فهذا القبول لا يمنع من طلب التخفيض واسترداد ما دفعه زائداً
 على الأجرة القانونية : محمد لبيب شنب فقرة ٥٩ ص ٧٥) .

وهذا يخالف المبدأ المسلم به من أنه لا يجوز النزول عن حق متعلق بالنظام العام . أما القول
 بأنه إذا كان القانون الذي يخمس الحق يعتبر من النظام العام فإن التنازل عن الحق جائز إذا كان
 من قبيل المسائل المالية ، ففيه خلط واضح بين حقيقتين : (١) حق مالي خاص وإن كان يترتب
 على حق يعتبر من النظام العام ، كحق الميراث المترتب على حق النسب وحق التعويض المترتب
 على حق العتوبة الجنائية ، فيجوز التنازل عن الحق الأول دون الحق الثاني (٢) وحق مالي
 هو ذاته يعتبر من النظام العام فلا يجوز النزول عنه وإن كان حقاً ، أياً ، كحق المقترض في
 تخفيض الفوائد الربوية وحق المستأجر في تخفيض الأجرة التي تزيد على الحد الأقصى وهو الحق
 الذي نحن بصددده . وقد يترتب على هذا الحق المالي المعتبر من النظام العام حق مالي خاص يجوز
 النزول عنه ، كحق استرداد ما دفع من الفوائد زائداً على الحد المسموح به أو ما دفع من الأجرة
 زائداً على الحد الأقصى .

ويبدو أن الذي دفع القضاء في الأحكام المتقدمة إلى الخروج على المبادئ المسلم بها إشفاقه
 على المؤجر من أن يطالب برد مبالغ قد تكون طائلة فيرهقه ذلك . ويتم هذا عن عدم التمييز
 بين دعوى تخفيض الأجرة ودعوى استرداد الزيادة . فالأولى تتعلق بالنظام العام ولا يجوز
 النزول عنها ، وهي لا ترهق المؤجر فإن موضوعها تخفيض الأجرة التي لم يتبسطها لا رد ما قبضه
 منها . والثانية لا تتعلق بالنظام العام ، وهذه هي التي ترهق المؤجر فإن موضوعها هو رد ما قبض
 من الأجرة وقد يكون مبلغاً كبيراً ، وسنرى أنه يجوز النزول عن هذه الدعوى صراحة أو
 ضمناً ، وأنها على كل حال تسقط بالتقادم بمضي مدة قصيرة ، ومن ثم تتجرد عن معنى الإرهاق =

= (قارن تعليق الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٢٥٩ ، وهو يطالب بتعديل التشريع في هذا المعنى ، والواقع أن التشريع هو في هذا المعنى دون حاجة إلى أى تعديل) .

وقد نهجت بعض الأحكام نهجاً أسلم ، فلم تخرج على المبادئ المقررة ، وعالجت المسألة من ناحية الواقع لا من ناحية القانون ، فقررت أن سكوت المستأجر مدة طويلة عن رفع دعوى التخفيض لا يسقط حقه في هذه الدعوى لأنها متعلقة بالنظام العام ، ولكنه يعتبر قرينة قوية على عدم جدية النزاع وعلى أن الأجرة التعاقدية هي نفس الأجرة القانونية . من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن قعود المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة والمطالبة بالفرق زمناً طويلاً لا يسقط حقه في الطلب . ولكنه إن طال أمده وتضاءلت مبرراته يعتبر قرينة قوية على عدم جدية النزاع ، ودليلاً على أن الأجرة التعاقدية هي نفس الأجرة القانونية . فإذا أبطل المستأجر في المطالبة سنين عدداً ، ولم يبرر ذلك بمبرر مقبول ، فإن إبطاءه لا ينشئ للمؤجر حقاً في الدفع بسقوط المطالبة لتعلق الأمر بالنظام العام . ولكن السكوت يحسب على المستأجر كقرينة موضوعية تضعف موقفه في النزاع ، وتفيد أنه استأجر المكان بأجرة المثل منذ البداية (مصر الكلية ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٠ ص ١٣٨٤) - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ رقم ٥٦٢ سنة ١٩٥٤ - وقضى أيضاً في نفس المعنى بأن القول بأن السقوط الطويل مسقط للحق أو للطلب هو قول غريب على الفكر القانوني ، إذ أنه يقوم على ابتكار نوع من التقادم لا يعرفه القانون . ولقد ذهب القائلون بالسقوط إلى أن المدة اللازمة له هي المدة المعقولة التي يراها القضاء ، وذهب بعضهم إلى تحديد المدة بثلاث سنين قياساً على حالات أخرى . وكلا الرأيين لا يتقبله المنطق القانوني ، لأن الرأي الأول يقحم على القضاء مهمة التشريع أو يدعو إلى انتهاج خطة مائعة ليس لها ضابط معين ، أما الرأي الثاني فإنه ينادى بتحديد تحكى أوقياسي أغفلت فيه الفوارق المانعة من المقابلة والقياس . ولا يبرر إسقاط الحق أن المطالبة المتأخرة قد تنزل بالمؤجر هزة مالية عنيفة عند إلزامه برد مجموع فرق الأجرة عن زمن طويل . ذلك أن اقتضاء الأجر الزائد طوال هذا الزمن يعد نخبته منه يجب أن يتحمل عقباها وأن يلتقى جزاءها . ولا تصح إفادته من سكوته حتى لو كان المستأجر قد أسهم فيه على مضض واضطرار . . . إن السكوت الطويل عن المطالبة ، ولو أنه لا يسقط الحق ولا يعتبر تنازلاً أو إجازة ، قد ينهض قرينة قوية على عدم جدية النزاع الخاص بالتخفيض والرد ، فيعتبر شاهد عنت وكيد أو دليلاً على أن الأجر الواكس الذي يطلب المستأجر اعتماده ليس هو أجر المثل الحقيقي الذي يتمثل هنا في ذات الأجر المتفق عليه . وإذن فالقرينة المستمدة من طول السكوت ليست قرينة سقوط واجبة الاتباع ، وإنما هي قرينة إثبات واقتناع . ويترتب على ذلك أن السكوت الطويل يمكن اعتباره قرينة قضائية ذات أثر موضوعي في أمر يجوز الإثبات والنفي فيه بجميع الطرق . والتقدير موكول إلى القاضي ، فقد يكتفى بقرينة السكوت لرفض الدعوى موضوعاً ، وقد تنعدد القرائن ومنها السكوت وهي جميعاً لا تصل إلى حد الإقناع . وإذا قبل المستأجر باختياره زيادة الأجرة بعد دخوله العين المؤجرة وإقامته فيها متمتعاً بحماية القانون ، لزمته الزيادة وامتنع عليه التخفيض والرد . ولا يند ذلك خروجاً على نظرية البطلان ، أو أخذاً بفكرة التنازل والإجازة ، وإنما هو أعمال لقرينة قضائية مؤداها أن سلوك المستأجر يفيد صحة الأجرة التي حصل عليها الاتفاق (مصر الكلية ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٦ ض ٩١١) . وقضى في حكم صدر حديثاً في نفس المعنى بأن سكوت المدعى عن المنازعة

مجاوزه الحد الأقصى للأجرة إذا قبل المستأجر ذلك دون إكراه أو ضغط بعد إبرامه عقد الإيجار بالأجرة القانونية وتمتعه بحماية القانون ، ففي هذه الحالة لا يكون له حق تخفيض الأجرة ولا استرداد ما دفعه زائداً على الحد الأقصى (١).

= في القيمة الإيجارية مدة طويلة دون أن يقدم سبباً مقولاً يكون قد حال بينه وبين استعمال هذا الحق ، وإن كان لا يسقط حقه في طلب خفض الأجرة ، إلا أنه يعتبر قرينة قضائية قوية في جانب المؤجر على عدم جدية المنازعة التي يثيرها بعد ذلك (مصر الكلية ٣ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ١٤٣٤ سنة ١٩٦١) .

(١) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن المشرع إنما يهتم بالأجرة التي يتفق عليها وقت إبرام عقد الإجارة ، سواء أبرمت بعد صدور القانون أو قبل ذلك حتى مايو سنة ١٩٤١ . وقصر الاهتمام على وقت انعقاد الإجارة أمر طبيعي ، لأن المستأجر قبل دخوله العين التي يريد استئجارها في هذه الظروف العسيرة يكون تحت رحمة المالك فيما يفرضه عليه من شروط ، ويكون مضطراً لقبولها مهما كانت قاسية . أما بعد انعقاد العقد في حدود الشروط القانونية وتحت ظل الحماية التي فرضها القانون ، فلا يكون المستأجر في حاجة لتلك الحماية ، إلا فيما يختص بضمان بقائه بالعين المؤجرة دون تعرض له في الانتفاع مادام قد قام بما فرض عليه من التزامات مشروعة وهو ما فعله المشرع بالمادة الثانية من القانون (مصر الكلية ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية ٣٠٣٤ سنة ١٩٥٢) . وقضت أيضاً بأنه واضح من تسلسل العقود التي قدمها المدعيان أنهما كانا يقبلان طواعية واختياراً زيادة الأجرة دون أدنى إكراه عليهما ، إذ أنهما كانا يشغلان العين وقت تحرير هذه العقود ، ولم يكونا تحت ضغط أو إكراه ناشئين عن حاجتهما لها حتى يمكن القول بأن رضاهما بهذه الأجرة المرتفعة كان معيياً بسبب اضطرابهما لتعاقد عليها حتى يظفرا بالعين (مصر الكلية ١٥ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية برقم ٤٢٣٦ سنة ١٩٥٣) . وفي قضية حديثة تبين أن المستأجر كان قد استأجر الشقة بمبلغ ١٧ جنيهاً ، وطلب تخفيضها بعد أن تأكد أن أجرة المثل هي ٦ جنيهات ، ولكنه قبل بعد ذلك تحرير عقد إيجار بمبلغ ١٠ جنيهات وتعهد بالكف عن أية منازعة ، ثم عاد ورفع الدعوى يطلب تخفيض الإيجار إلى أجر المثل . والمحكمة رفضت الدعوى وقالت في هذا الشأن : حيث إن المحكمة ترى أنه يجوز للمستأجر أن ينزل عن حقه في طلب تخفيض الأجرة ورد الزيادة بإرادته الصريحة التي تصدر منه بعد إبرام عقد الإيجار وتسلم العين المؤجرة ، لأن الرضاء بالزيادة في هذه الحالة لا تتوافر فيه الحكمة التي من أجلها قرر التشريع الاستثنائي بطلان الاتفاق على أجرة زائدة عن الحد القانوني . بل إن الرضاء في هذه الظروف يكون دليلاً على شعور المستأجر بالغبن الواقع على المؤجر بحكم القانون ورغبته في إنصاف المؤجر نوعاً ما بقبوله هذه الزيادة ، فيتمتع أعمال إرادته بذلك وعدم إبطالها . ومادام المدعى قد قبل طائماً مختاراً ، رغم علمه وإقراره بالأجرة القانونية لشقة النزاع ، زيادة الأجرة عن الحد القانوني ، فلا يمكن القول بأن التشريع الاستثنائي يحويه (مصر الكلية ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٤٣١٩ سنة ١٩٦١) . وفي قضية حديثة أخرى أقام المدعى الدعوى بطلب تخفيض الأجرة ، وتبين أنه هو الذي قبل طائماً مختاراً زيادة الأجرة دون أن يطلب منه المؤجر الزيادة ، وتبينت المحكمة =

« أن الدافع على ذلك هو صلة القربى وأن المستأجر لم يكن مكرهاً على ذلك ، ولم يتخذ المؤجر معه أى إجراء يحمله على زيادة الأجرة ، وظل راضياً بهذا الوضع بمحض اختياره إلى أن رفعت عليه دعوى إخلاء للضرورة فرفع دعوى التخفيض . وقررت المحكمة أنها ترى ، بخلاف لما ذهب إليه بعض الأحكام ، أن المدعى إذا قبل اختياراً بالرغم من الحماية التى يقررها له القانون زيادة الأجرة ، لزمته الزيادة وامتنع عليه التخفيض ، لأنه لم يكن واقعاً تحت ضغط أو إكراه ، ولأن حكمة التشريع فى إبطال الاتفاقات التى تتجاوز الحد القانونى تنعدم بالنسبة إليه ، ويعتبر متنازلاً عن الحماية التى قررها له المشرع (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٦٩٠ سنة ١٩٦١) . وفى عهد الأوامر العسكرية قضى بأنه إذا قبل المستأجر عن طيب خاطر ، وهو محصن بحماية الأوامر العسكرية الخاصة بالإيجار ، أن يزيد الأجرة على الحد القانونى ، فلا تكون ثمة أية حكمة لتدخل الشارع أو المحاكم فى أمر هذه الزيادة ، ويصبح النظام العام ولا شأن له بهذا الموضوع ، لأن لصاحب الحق الذى كسبه فعلاً تحت ظل القانون أن ينزل عن حقه إذا شاء ، متى كان من قبيل المصالح المالية ولو كان القانون الذى كسب تحت ظله من النظام العام (مصر الكلية أول مايو سنة ١٩٤٤ المجموعة الرسمية ٤٤ رقم ٧٠) .

انظر أيضاً فى هذا المعنى : مصر الكلية ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحامة ٢٨ رقم ٤٤٩ ص ١٠٧٩ - ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحامة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ - ٢٧ يولية سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠٣٤ سنة ١٩٥٢ - ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٨٩٧ سنة ١٩٥٣ - وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٥ .

أما إذا قبل المستأجر الزيادة أثناء إقامته بالعين المؤجرة بعقد يكفل له حماية القانون ، ولكنه قبلها تحت تأثير إكراه واعتداء مالى ، أو تحت تهديد المؤجر باستعمال حقه فى طلب إخلاء العين لأى سبب يميزه التشريع الاستثنائى كحاجة المؤجر للعين لزواج ابنه أو صدور قرار من مصلحة التنظيم بأن العين أصبحت آيلة للسقوط فلا يربمها المؤجر ، فإن الاتفاق يكون باطلاً ويجوز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢٣٢ سنة ١٩٥٢ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٤٢٤٥ سنة ١٩٥٣ - ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٩٣ سنة ١٩٥٦) - وانظر أيضاً فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٥ .

والتفريق بين قبول المستأجر للزيادة بعد تمتعه بحماية القانون طوعية واختياراً دون إكراه ، وبين قبوله للزيادة تحت تهديد المؤجر ، تفريق لا يتفق مع القواعد المسلمة . فى الحالتين قبول المستأجر للزيادة مخالف للنظام العام ، فيكون باطلاً . والصحيح ما قيل فى هذا الصدد من أنه « إذا كان القانون قد قضى بإبطال كل شرط مخالف لأحكام الأجرة الواردة فى المادتين ٤ وه مكرراً منه ، فإنه لم يستهدف إبطال الشروط الواقعة تحت إكراه لأن هذه تبطل وفقاً للقواعد العامة . فكونه قد عصى بالنص على بطلان ما يخالف المادتين ٤ وه مكرراً منه ، فإنما قد استهدف تلك الشروط التى لا يسع القانون العام فى إبطالها » (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٠ ص ١٦٠) . ومادام القضاء يشبه الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى بالاتفاق على فوائد تزيد على الحد القانونى فى أن كلا منهما باطل لمخالفته للنظام العام ، أفهل يجوز للمدين بعد إبرام عقد القرض بفوائد لا تزيد على الحد القانونى أن يقبل وهو متمتع بحماية القانون فوائد تزيد على هذا الحد ؟ لا شك فى أن هذا لا يجوز ، وكذلك لا يجوز للمستأجر أن يقبل أجرة تزيد على الحد الأقصى ولو كان ذلك أثناء تمتعه بحماية القانون .

ونرى أن في هذا خروجاً ظاهراً على النصوص الصريحة للقانون ، فالمادة السادسة من قانون إيجار الأماكن تقول في صدرها كما رأينا : « يقع باطلاً كل شرط يخالف للأحكام المتقدمة ، ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها » . ولم يميز النص بين ما إذا كان الشرط أدمج في عقد الإيجار أو تم الاتفاق عليه بعد ذلك وبعد أن تمتع المستأجر بحماية القانون ، ففي الحالتين يكون الشرط باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفته للنظام العام ، والبطلان المطلق لا يجوز النزول عنه ولا ترد عليه الإجازة ويجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها . والحماية التي أضفها القانون على المستأجر لا يستطيع هذا أن ينزل عنها سواء قبل أن يتمتع بها أو بعد أن تمتع .

والقائلون بالرأي الذي نعارضه لا يميزون فيما يبدو تمييزاً واضحاً بين دعوى تخفيض الأجرة وهذه لا يجوز النزول عنها ولا تتقدم إلا بخمس عشرة سنة كما سنرى ، وبين دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى وهذه دعوى لا تتعلق بالنظام العام فيجوز النزول عنها صراحة أو ضمناً وهي كسائر دعاوى استرداد ما دفع دون حق تتقدم بثلاث سنوات كما سيأتى (١) .

وإذا كانت دعوى تخفيض الأجرة لا يجوز النزول عنها لا صراحة ولا ضمناً ، فإن السكوت عنها مدة طويلة لا يسقطها كما قدمنا ولو استخلص من هذا السكوت نزول ضمنى عنها . ولكنها كسائر دعاوى البطلان المطلق تسقط بمضى خمس عشرة سنة ، تطبيقاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة ١٤١ مدني (٢) . ولكن يبدو

(١) انظر مايل فقرة ٦٢٤ .

(٢) وعند مناقشة مجلس الشيوخ لقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، اقترح أحد الشيوخ أن تسقط دعوى تخفيض الأجرة بانقضاء ستة أشهر من تاريخ العقد ، وذلك بإضافة فقرة جديدة في آخر المادة ٦ تجرى على الوجه الآتي : « وعلى أية حال يسقط حق المستأجر في المطالبة بتخفيض الأجرة التعاقدية بعد مضي ستة أشهر من تاريخ العقد » . وقال في تقرير إقراره إن النص « بعد إدخال هذه الإضافة عليه ، من شأنه أن يمنع كثيراً من القضايا . فنلاحظ أنه بعد مضي ستة أشهر أكثر يدعى المستأجر أن قيمة الإيجار تزيد على ما يجب أن يدفعه ، وأنه لا يستطيع الدفع ، وينتهي الأمر إلى رفع الدعاوى على أساس غير صحيح ، إما لأسباب ليست جدية ، وإما لأنه يتعذر تقديم الإثبات . وتلافياً للقضايا التي لا مبرر لها ، أرى النص على أن يسقط حق المستأجر في المطالبة بتخفيض الأجرة بعد مضي مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ التعاقد ، وأعلن هذا القول معقولاً ، وبذلك تمنع هذه القضايا التي هي إلى الكيد أقرب » .

أن مدة التقادم هنا لا تسرى من وقت العقد ، لأن الإيجار عقد زمني مستمر فلا تسرى مدة التقادم إلا من وقت انتهاء الإيجار (١) . وإذا كانت دعوى تخفيض الأجرة تسقط بالتقادم بمضي خمس عشرة سنة على النحو الذي

==منها إلى المطالبة بالحق» . فعقب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ مقترحاً أن يضاف إلى دعوى تخفيض الأجرة دعوى استرداد مبالغ زائدة على الحد الأقصى ، فيسقط كل من الدعويين بانقضاء ستة أشهر . فرد أحد الشيوخ معارضاً الاقتراحين معاً ، وقال : « أعارض في هذه الإضافة ، إذ أنها تحمل كل مالك (اقرأ كل مستأجر) على أن يجعل بالمطالبة بالزيادة حتى لا يسقط حقه فيها ، على أنه قد يرى من مصلحته أن يستبقى الساكن ويسترضيه (اقرأ أن يسترضى المالك) . والنص المقترح يدفع المؤجرين (اقرأ المستأجرين) دفعا إلى التعجيل بهذه المطالبة حتى لا يسقط حقهم فيها ، فليس فيها مصلحة للمستأجر (اقرأ المؤجر) ، ومن الواجب التريث والتفكير قبل إقرار النص » . وقد رفض المجلس الاقتراح ، وبقيت المادة ٦ على حالتها . ومعنى ذلك أن دعوى التخفيض تسقط بخمس عشرة سنة ، لا بستة أشهر كما كان المقترح .

(١) وقد قضى بأن المشرع لم يحدد أجلا لرفع دعوى التخفيض ، فيجوز رفعها في أي وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم . وهي لا تسقط طوال انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مهما طالت المدة ، ذلك لأن الاتفاق على أجرة تزيد على الحد القانوني يعتبر جريمة مستمرة لا تسقط الدعوى بشأنها إلا من وقت انقطاع حالة الاستمرار ، فيكون دفاع المدعى بشأن سقوط حق المدعى عليه في المطالبة بحقه في التخفيض وهو لا يزال بالعين المؤجرة غير سديد (مصر الكلية ٧ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ٤٩١ سنة ١٩٥٧) . وانظر أيضاً في نفس المعنى مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ٢٦٨٥ سنة ١٩٥٨ - وقضى بأن القانون لم يحدد أجلا لرفع دعوى تخفيض الأجرة إلى الحد القانوني ، فيجوز للمستأجر رفعها في أي وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم ، وبأن ترك المستأجر للعين لا يسقط حقه في رفع دعوى التخفيض (مصر الكلية ٤ مارس سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧) .

وفي قضية كان قد مضي قرابة عشرين سنة من وقت إبرام عقد الإيجار ، ومع ذلك لم تقض المحكمة بتقادم دعوى تخفيض الأجرة ، بل قالت في حكمها ما يأتي : « وحيث إنه بما لامرأ فيه أن سكوت المستأجر عن المنازعة في القيمة الإيجارية مدة طويلة دون أن يقدم سبباً مقبولا ، وإن كان لا يسقط حقه في طلب خفض الأجرة ، يعتبر قرينة قضائية قوية في جانب المؤجر على نزوله عن هذا الحق بعد نشوئه وعلى عدم جدية المنازعة التي يثيرها بعد ذلك . وحيث إن المدعى لم يقدم أي دليل لا يرقى إليه الشك على صحة دعواه ، ولم يقدم سبباً مقبولا يكون قد حال بينه وبين استعمال حقه في التخفيض قرابة عشرين سنة ، بما تعتبر معه المحكمة أنه نزل عن حقه في التخفيض بعد نشوئه ، وأنه غير جاد في دعواه (مصر الكلية ٣١ ديسمبر سنة ١٩٦٠ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ٧٠٢٢ سنة ١٩٦٠) . والذي يؤخذ على هذا الحكم أنه كان يستطيع الاختصار على القول بأن السكوت هذه المدة الطويلة قرينة قوية على عدم جدية النزاع ، ولا يجوز ذلك إلى القول بأنه قرينة على نزول المدعى عن حقه ، فقد قدمنا أنه لا يجوز النزول عن هذا الحق .

قدمناه ، فان الدفع بتخفيض الأجرة لا يسقط بالتقادم ، شأنه في ذلك شأن كل دفع بالبطلان المطلق (١) .

ونحن فيما قدمناه إنما نفرض أن الأجرة لم تدفع للموثر ، ولذلك قصرنا كلامنا على دعوى تخفيض الأجرة . أما إذا كانت الأجرة أو أقساط منها قد دفعت للموثر ، فإنه يقوم إلى جانب دعوى تخفيض الأجرة دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ، وهذا ما ننتقل الآن إليه .

٦٢٤ — دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى :

رأينا أن المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن تقول : « . . . ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ إضافي يكون الموثر قد اقتضاه مباشرة من المستأجر أو عن طريق الوسيط في الإيجار » .

ونلاحظ بادئ ذي بدء أن دعوى استرداد الزائد من الأجرة قد ترفع مستقلة ، ولكن الغالب أنها تندمج في دعوى تخفيض الأجرة ، فيرفع المستأجر دعوى على الموثر يطالب فيها بتخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً ، ويطلبه في الوقت ذاته برد ما دفعه له زائداً على هذا الحد . وسواء رفعت مستقلة أو رفعت مندمجة في دعوى تخفيض الأجرة ، فإنها ترفع أمام المحكمة الكلية المختصة بنظر قضايا إيجار الأماكن ولولم تزد قيمة النزاع على نصاب القاضي الجزئي ، وذلك طبقاً للمادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن لأنها من المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (٢) .

أما من حيث استقلال دعوى الاسترداد عن دعوى التخفيض أو اندماجها فيها ، فهناك فرضان : (الفرض الأول) ألا يكون المستأجر قد دفع للموثر أى قسط من أقساط الأجرة ، فعند ذلك لا يكون هناك محل لرفع دعوى الاسترداد ، ولا يبقى إلا رفع دعوى التخفيض ، فإذا ما قضى بتخفيض الأجرة دفعها المستأجر مخفضة من وقت ابتداء الإيجار . (والفرض الثاني) أن يكون المستأجر قد دفع للموثر قسطاً أو أكثر من أقساط الأجرة الزائدة على

(١) انظر في هذه المسألة الوسيط جزء أول فقرة ٣١٩ - فقرة ٣٢٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٢٣ .

الحد الأقصى . وهنا يمكن أن نتصور أن المستأجر يبدأ برفع دعوى تخفيض الأجرة ، فإذا ما قضى بتخفيضها دفعها منخفضة عن المستقبل ، ثم يرفع بعد ذلك دعوى أخرى مستقلة باسترداد ما دفعه عن الماضي زائداً على الحد الأقصى ، ويستند في ذلك إلى الحكم الصادر له في دعوى تخفيض الأجرة . ولكن الغالب أن يرفع المستأجر الدعويين معاً مندمجين في دعوى واحدة كما سبق القول ، فيطلب تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع زائداً . وسواء اندمج الدعويان في دعوى واحدة أو رفعت كل منهما مستقلة عن الأخرى ، فلكل من الدعويين حكمه الذي ينفرد به ، وبخاصة من ناحية جواز النزول عن الدعوى ومدة التقادم .

وموضوع دعوى الاسترداد ، سواء اندمجت في دعوى التخفيض أو استقلت ، كما تقول المادة ٦ سالفه الذكر ، « رد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً . . (و) رد أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار » . أما ما حصله المؤجر زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً ، فيمكن حسابه من معرفة الأجرة المستحقة قانوناً والأجرة المدفوعة فعلاً واستئزال تلك من هذه^(١) . وإذا كان المكان المؤجر

(١) فيسترد المستأجر بذلك كل ما دفعه زائداً على الحد الأقصى منذ أول قسط دفعه . وقد كانت بعض المحاكم تقضى ، في عهد الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، بأن المستأجر لا يسترد ما دفعه زائداً إلا من وقت رفع دعوى الاسترداد . وقد تأثر المشرع بذلك ، فقضى في الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ (م ٦) بأن « يحكم برد المبالغ المتحصلة بغير وجه حق من تاريخ المطالبة أمام القضاء » ، فلم يسع القضاء إلا تطبيق النص (الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٨ - ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٤ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٦٢ - ١٨ يونيو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٠) . ولما كان هذا الحكم مخالفاً للقواعد العامة ، وهو في الوقت ذاته مجحف بحق المستأجر ، فقد يقتضيه البحث عن مستندات يثبت بها أن الأجرة تزيد على الحد الأقصى وقتاً طويلاً فلا يستطيع رفع الدعوى إلا متأخراً فيضيق عليه ما دفعه زائداً قبل رفع الدعوى ، فقد أغفل المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، ومن بعده قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، عبارة « من تاريخ المطالبة أمام القضاء » . فوجب الرجوع إلى القواعد العامة ، وهي تقضى باسترداد ما دفع زائداً منذ أول قسط ولو قبل رفع الدعوى . أما ما دفعه المستأجر قبل نفاذ المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ زائداً على الأجرة القانونية ، فهذا تسرى عليه أحكام الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، فلا يسترد منه إلا ما دفع من وقت رفع دعوى الاسترداد . فإذا رفعت دعوى =

قد انتقل إلى مالك جديد ، فالمالك القديم يلزم برد ما حصله زائداً ، وتقتصر مطالبة المالك الجديد على ما يحصله هو زائداً بعد ذلك^(١). كذلك يسترد المستأجر أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد تقاضاه منه مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار ، وهذا ما يعرف بخلو الرجل وقد سبق بحث هذه المسألة^(٢). فيسترد المستأجر كل مبلغ دفعه زائداً على الحد الأقصى للأجرة ، سواء كان ذلك في صورة خلو رجل أو في أية صورة أخرى كقابل لتحسينات صورية أو تعويض أو نحو ذلك من الطرق المختلفة التي يلجأ إليها المؤجر عادة للتحايل على تقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى . ويستوى أن يكون المستأجر قد دفع هذا المبلغ الإضافي مباشرة إلى المؤجر ، أو دفعه عن طريق وسيط كسمسار ، أو عن طريق المستأجر القديم كما هو الغالب . ففي جميع هذه الأحوال يسترد المستأجر كل المبالغ الإضافي الذي دفعه للمؤجر ، ولو كان المؤجر قد أعطى الوسيط جزءاً منه^(٣) . أما إذا كان المستأجر قد دفع خلو الرجل للمستأجر القديم كما يحصل

= الاسترداد بعد ثلاثة أشهر مثلاً من نفاذ المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، وكان المستأجر قد دفع أقساط الأجرة الزائدة على الحد القانوني عن مدة ستة أشهر مثلاً ، فإنه يسترد الزيادة عن أقساط الثلاثة الأشهر التي يسرى عليها تشريع سنة ١٩٤٦ ولو أن هذه الزيادة قد دفعت قبل رفع الدعوى ، ولا يسترد الزيادة عن أقساط الثلاثة الأشهر السابقة على ذلك إذ أن هذه تسرى عليها أحكام الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فلا يسترد مادفع زائداً قبل رفع الدعوى . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ إشارة صريحة في هذا المعنى ، إذ نقول : « كذلك لم يجعل النص الجديد حق المستأجر في استرداد ما دفعه بدون وجه حق من تاريخ المطالبة به أمام القضاء كما كان الحال في النص القديم - على أنه لا يقتضي التنويه أن هذا الحكم لا ينفذ إلا من تاريخ العمل بهذا المرسوم بقانون ، فلا يسرى على الماضي » (انظر في هذه المسألة سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٨٩ هامش ٢) .

(١) الإسكندرية المختلطة ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥١ - وقد قضى بأن للمستأجر أن يطالب المالك الجديد بتخفيض الأجرة إلى الحد القانوني ويرد الفرق الذي حصله هو من يوم تملكه العين المؤجرة ، ولو لم يكن قد سرر عقد جديد بينهما (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٥٦ سنة ١٩٥٥) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٥٩٦٠ سنة ١٩٥٣ . وقد قضى بأنه إذا رفعت على المالك السابق دعوى قضائية برد الزيادة في حدود ما حصله في المدة السابقة على تاريخ بيعة ، لم يكن ثمة محل لطلب المدعى عليه إدخال المشتري في الدعوى لأن المشتري لا شأن له بالفرق المطلوب رده (مصر الكلية ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٢١٨ سنة ١٩٥٢) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦١٩ .

(٣) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٠ ص ١٦١ .

في بعض الأحيان ، فيبدو أنه لا يستطيع أن يسترده منه ، لأن المستأجر القديم قد تقاضى هذا المبلغ في نظير خدمة أداها للمستأجر الجديد بأن أخلى العين فمكن المستأجر الجديد بذلك من استئجارها . ولم يجعل القانون حتى اليوم هذه الخدمة غير مشروعة ، وقد صدر قانون خلو الرجل أخيراً يعاقب المؤجر والوسيط دون أن يعاقب المستأجر القديم كما رأينا (١) . لكن إذا شارك المؤجر المستأجر القديم في المبلغ الإضافي الذي دفعه المستأجر الجديد للمستأجر القديم كما يحصل عادة ، وأثبت المستأجر الجديد ذلك ، كان لهذا الأخير أن يسترد ما تقاضاه المؤجر من هذا المبلغ الإضافي . وفي جميع الأحوال يستطيع المستأجر ، عند مطالبته المؤجر برد ما حصله زائداً على الأجرة القانونية وما تقاضاه من مبلغ إضافي ، أن يطالبه أيضاً بالفوائد القانونية على كل هذه المبالغ من وقت رفع الدعوى طبقاً للقواعد العامة (٢) .

ويقول النص : « يحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها » . والقاضي هو الذي يبت في ذلك ، فله أن يقضى بالرد فوراً ، كما له أن يقضى باستقطاع ما حصل زائداً من الأجرة المستقبلية التي سيستحق دفعها (٣) . وله كذلك أن يجري المقاصة بين المحكوم له به وبين المتأخر من الأجرة في ذمته (٤) . أما المبلغ الإضافي الذي يكون المؤجر قد تقاضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار ، فيقضى برده جملة واحدة أو بمقاصة في الأجرة التي استحققت ، ولا يجوز للقاضي أن يحكم باستقطاعه من الأجرة التي ستستحق في المستقبل ، فإن الاستقطاع مقصور على ما دفع زائداً من الأجرة ، ولا ينسحب على المبلغ الإضافي ، كما يتبين في وضوح .

(١) انظر آنفاً فقرة ٦١٩ .

(٢) وقد قضى بأن رد فروق الأجرة الزائدة يحكم به على المؤجرين إذا تعددوا بالتضامن ، لأن الاتفاق على أجرة زائدة على الأجرة القانونية مخالف للنظام العام ، فيكون الرد ناشئاً عن عمل غير مشروع (مصر الكلية ٥ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٧٧ سنة ١٩٥٨) .
(٣) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٩٠ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨١ ص ١٦٢ . ومع ذلك فقد قضى بأن الخيار للمستأجر بين الاسترداد فوراً والاستقطاع من الأجرة ، فلا يجوز فرض الاستقطاع عليه إذا اختار الاسترداد فوراً (مصر الكلية ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٩٦٠ سنة ١٩٥٣) .

(٤) مصر المختلطة ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٦٥ .

من النص . ويرجع ذلك إلى أن المبلغ الإضافي قد دفع جملة واحدة فيسترد جملة واحدة كما دفع ، أما ما دفع زائداً من الأجرة فقد دفع مع الأجرة على أقساط فيجوز الحكم برده مستقطعاً من الأجرة على أقساط كذلك . ولكن يجوز على كل حال للقاضي أن ينظر المستأجر في رد المبلغ الإضافي إلى أجل معقول أو آجال إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المستأجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، وذلك عملاً بأحكام المادة ٣٤٦/٢ مدني (١) .

ويستطيع المستأجر أن يرفع دعوى الاسترداد في أى وقت ، ولو بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، ما دامت لم تسقط بالتقادم على الوجه الذى سنبينه . ولا يجوز للمؤجر أن يدفع الدعوى بزوال صفة المستأجر ، فإن هذا الأخير يطالب بالاسترداد عن مدة كانت له فيها هذه الصفة (٢) .

ولما كان استرداد ما دفع زائداً حقاً مالياً للمستأجر لا يتعلق بالنظام العام ، بعكس الحق في تخفيض الأجرة على ما رأينا ، فإن للمستأجر أن ينزل عن حق الاسترداد نزولاً صريحاً أو نزولاً ضمناً ، وكل عمل يستخلص منه هذا النزول يعتد به ويعتبر

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨١ ص ١٦٢ - ص ١٦٣ .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٩١ و فقرة ٣٨ ص ١٠٩ - مصر الكلية أول أكتوبر سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٩٧٧ سنة ١٩٥٥ - ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ - وانظر عكس ذلك مصر الكلية أول مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ١٨٤٣ سنة ١٩٥٦ (وتقول المحكمة إن سكوت المستأجر وإن كان لا يسقط حقه ، إلا أنه يجعل المؤجر في منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية ، فلا يجب عليه الرد إلا من تاريخ المنارة القضائية والتي ينتهى بها حسن نيته . وهذا التعليل لا يخلو من الغرابة ، فالمؤجر قبض الأجرة الزائدة على الحد القانوني بموجب عقد واجب التخفيض ، فلا يمكن قياسه على حائز حسن النية في علاقته مع المالك . هذا إلى أن المؤجر في الغالبية العظمى من الأحوال يعلم أن الأجرة التي يقبضها تزيد على الحد القانوني ، فلا يمكن وصفه بأنه حسن النية . وقد قدمنا أن الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ كان ينص على عدم جواز استرداد المستأجر ما دفعه زائداً إلا من تاريخ المطالبة أمام القضاء ، وقد عدل عن ذلك كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فأصبح المستأجر يسترد ما دفعه زائداً منذ أول قسط دفعه . وهانحن أمام حكم يرجعنا إلى الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فلا يميز للمستأجر الاسترداد إلا من تاريخ المطالبة القضائية ، بالرغم من أن أحكام هذا الأمر قد ألغتها التشريعات التي صدرت بعده) . وانظر أيضاً عكس ذلك وأن المؤجر يكون في منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية فلا يجب عليه الرد إلا من تاريخ المطالبة القضائية حكماً في الهامة ٣١ رقم ١٨٤ . أشار إليه الأستاذ كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن ص ١٨٤ - ص ١٨٥ .

نزولا عن هذا الحق . وإذا كنا قد قررنا أن للمستأجر أن يطالب بالاسترداد في أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، فإنه يجب أن يلاحظ مع ذلك أن سكوت المستأجر مدة طويلة عن المطالبة بالاسترداد ، وبخاصة سكوته عن المطالبة طوال مدة قيام العلاقة التأجيرية ، قد يحمل على أنه نزول ضمنى عن هذا الحق ، ولكن النزول عن الحق لا يجوز التوسع في تفسيره ، فلا بد أن يكون واضحاً من تصرف المستأجر أنه قصد النزول عن حقه في الاسترداد . فإذا كان سكوته ولو لمدة طويلة ، ولو إلى ما بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، يمكن تفسيره بغير النزول عن الحق ، كأن يكون المستأجر لم يعلم بمجاوزة الأجرة للحد الأقصى إلا متأخراً ، أو كأن يكون قد تعذر عليه جمع المستندات التى تثبت مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ولم يعثر عليها إلا أخيراً ، فإن السكوت في مثل هذه الظروف لا يجوز أن يستخلص منه أن المستأجر قد نزل عن حقه ، ويكون له الحق في الاسترداد ما لم يكن هذا الحق قد سقط بالتقادم .

ويسقط حق الاسترداد بالتقادم بمضى ثلاث سنوات من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه في الاسترداد ، ويسقط في جميع الأحوال بمضى خمس عشرة سنة من يوم الدفع . وهذا تطبيق لحكم التقادم في دعاوى استرداد ما دفع دون حق (انظر م ١٨٧ مدنى) ، إذ أن دعوى الاسترداد هنا ليست إلا دعوى استرداد ما دفع دون حق . ولا يعترض على ذلك بأن المستأجر قد يكون عالماً وقت الدفع أن ما دفعه زائداً غير مستحق في ذمته ، لأنه من المقرر في أحكام دعوى استرداد ما دفع دون حق أنه إذا كان الدين الذى دفع مصدره عقد باطل لسبب يرجع إلى النظام العام ، كما في حالتنا هذه ، استطاع الدافع أن يسترد ما دفع بالرغم من علمه وقت الدفع بالبطلان ، كما إذا دفع دين قمار أو فوائد ربوية فتجيز المادة ٢/٧٣٩ مدنى استرداد دين القمار وتجيز المادة ٢٢٧ / ١ مدنى استرداد الفوائد الربوية ، لأن هذا هو الحل الذى يقتضيه النظام العام^(١) . فإذا دفع المستأجر

(١) الوسيط ١ فقرة ٨٢٥ ص ١١٩٥ - وقد قضى بأنه طبقاً لأحكام المادتين ١٨١ و ١٨٧ مدنى وفي بدين مصدره عقد باطل أيا كان سبب البطلان يسقط حقه في استرداده بمضى ثلاث سنوات من تاريخ علمه بحقه في الاسترداد . وبما أن المستأجر أقر في صحيفة دعواه أنه دفع لمورث المدعى عليهم بتاريخ ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٤ مبلغ ٢٣٥٢ جنياً كخلو رجل ، وهو أمر يحظر الاتفاق عليه بنص المادة السادسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ومفروض علم =

قسطاً أو أكثر من أقساط الأجرة الزائدة على الحد القانوني ، وكان يعلم وقت الدفع بأن الزيادة غير قانونية ، وسكت عن طلب الاسترداد لمدة ثلاث سنوات من وقت الدفع ، سقط حقه في استرداد الزيادة عن أى قسط مضى على دفعه ثلاث سنوات (١) . أما إذا كان المستأجر لا يعلم وقت الدفع بأن الزيادة غير

= الطرفين به ، ولم يرفع الدعوى باسترداد هذا المبلغ إلا في ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٩ أى بعد مضي أكثر من ثلاث سنوات من تاريخ الوفاء به ، فقط سقط حق المستأجر في المطالبة برد المبلغ المذكور (مصر الكلية أول أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢١٣٦ سنة ١٩٥٩) . وقد قضت بعض المحاكم بأن قبول المستأجر أن يدفع للمؤجر مبلغاً يزيد على الحد الأقصى للأجرة قبول مشوب بإكراه اقتصادي ناثب من أزمة المساكن (مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣٢ ص ٧٩٤ - ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ - محمد لبيب شنب فقرة ٥٩) .

(١) ومع ذلك فقد قضت محكمة مصر الكلية بأن القول بأن سكوت المدعى أربع سنوات من المطالبة بالتخفيض مسقط لحقة قول بهيد عن الرشاد ، لأنه لم يظهر من الأوراق ما يفيد تنازل المدعى الصريح عن هذا الحق (مصر الكلية ٢٩ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٣٦٥٣ سنة ١٩٥٢) . ولم تبين المحكمة ما إذا كان المدعى يعلم أنه يدفع أكثر من المستحق فسكوته أربع سنوات يسقط حقه في المطالبة بما دفعه زائداً في السنة الأولى منها إذ مضى عليها ثلاث سنوات فسقط الحق بالتقادم ، أو كان لا يعلم أنه يدفع أكثر من المستحق فحقه لا يسقط إلا بثلاث سنوات من وقت العلم أو بخمس عشرة سنة من وقت الدفع ، ومن ثم يكون له الحق في استرداد مادفعه زائداً على مدة الأربع السنوات .

وفي حكم آخر قضى بأن المطالبة بالرد لا تسقط بالتقادم ، وقد ذهب القائلون بالسقوط إلى أن المدة اللازمة هي المدة المعقولة التي يراها القضاء ، وذهب بعضهم إلى تحديد المدة بثلاث سنوات قياساً على حالات أخرى - وكلا الرأيين لا يتقبله المنطق القانوني . لأن الرأي الأول يقحم على القضاء مهمة التشريع أو يدعوه إلى انتهاج خطة مائمة ليس لها ضابط معين ، أما الرأي الثاني فإنه ينادى بتحديد تحكى أوقياسي أغفلت فيه الفوارق المائمة من المقابلة أو التماس - ومن جهة أخرى فإنه لا يبرر إسقاط الحق في طلب الرد أن المطالبة المتأخرة قد تنزل بالمؤجر هزة مالية عنيفة عند إلزامه برد مجموع فرق الأجرة عن زمن طويل ، ذلك لأن انتفاء الأجر الزائد طوال هذا الزمن يعد مخالفة للقانون ، يجب أن يتحمل عقابها ويلقى جزاءها ، ولا تصح إفادته من سكوت حتى لو كان المستأجر أسهم فيه على مضض واضطرار . والمشرع الذي أبطأ الاتفاق وأوجب التخفيض والرد ، وقرر تجريم المؤجر ومعاقبته ، لم يكن عابثاً حين جعل الأمر كل هذه الأهمية ، ولم يغيب عن فطنته ما قد يتعرض له بعض المؤجرين من متاعب ، وأمله قصد أن يشغل كاهلهم جزاء على ما اقترنوا (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٨٩٦ سنة ١٩٥٨) . والذي يؤخذ على هذا الحكم أنه لم يبين كيف أن تحديد مدة التقادم بثلاث سنوات هو تحديد تحكى أوقياسي أغفلت فيه الفوارق المائمة من المقابلة أو القياس على ما يقول الحكم ، مع أن المقرر في دعاوى استرداد ما دفع دون حق - وهذه الدعوى منها - أنها تتقادم بثلاث سنوات أو بخمس عشرة سنة على حسب الأحوال .

قانونية ، فإن التقادم يتم بمضى ثلاث سنوات من وقت أن يعلم بذلك ، أو بمضى خمس عشرة سنة من وقت الدفع ، وذلك طبقاً للقواعد العامة .

المبحث الثاني

الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار

٦٢٥ — تأثير أسباب انتهاء الإيجار بأحكام قانونه إيجار الأماكن :

قدمنا أن عقد الإيجار ينتهى بسبب من أسباب زوال العقد بوجه عام ، وهى الإبطال والانحلال والانقضاء . فأما الإبطال فإنه لم يتأثر بأحكام قانون إيجار الأماكن ، فعقد إيجار الأماكن ، إذا كان باطلاً أو قابلاً للإبطال ، تسرى عليه القواعد العامة ولا يختلف فى ذلك عن عقود الإيجار الأخرى . وأما الانحلال باتفاق الطرفين ، أى التقايل ، فلم يتأثر كذلك ، ويجوز للطرفين فى عقد إيجار الأماكن أن يتقايلا عقد الإيجار قبل انقضاء مدته . أما إذا امتد العقد بحكم القانون ، فالمستأجر يبقى العين ما شاء البقاء ، وله أن يخلى العين فى الوقت الذى يريده دون حاجة لرضاء المؤجر بشرط التنبيه على الوجه الذى سنبينه فيما يلى (١) . والانحلال لأسباب يقررها القانون لم يتأثر هو كذلك فى أكثر أسبابه ، فهلاك العين المؤجرة سبب فى انفساخ عقد إيجار الأماكن ، ونزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يكون له حكم الهلاك المادى فى إيجار الأماكن كما فى أى إيجار آخر ، وفسخ العقد الذى يملك المؤجر بموجبه العين يبقى إيجار الأماكن نافذاً فى حق من آلت إليه الملكية كما هو الأمر فى سائر عقود الإيجار (٢) . غير أن هناك سبباً لانحلال العقد ، هو فسخ الإيجار ، قد تأثر كثيراً بأحكام قانون إيجار الأماكن فلحقته تحويرات جوهرية (٣) .

والأسباب الأخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام لم تتأثر بوجه عام

(١) انظر فقرة ٦٢٨ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٩٣ .

(٣) وسرى من استعراض دعاوى الإخلاء المذكورة على سبيل الحصر أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته إلا لسبب يميز رفع دعوى الإخلاء (انظر ما يلى فقرة ٦٣٥) .

بأحكام قانون إيجار الأماكن . فاتحاد الذمة ينتهى به إيجار الأماكن كما تنتهى به عقود الإيجار الأخرى . وكذلك الحكم فى تحقق شرط فاسخ علق عليه التزام المستأجر أو التزام المؤجر ، إلا إذا قصد بتعليق التزام المؤجر على شرط فاسخ التحايل على القانون فعند ذلك يكون حكم تحقيقه هو حكم فسخ العقد . وأحكام العذر الطارئ ، فى المبدأ وفى تطبيقاته كما فى موت المستأجر وإعساره ، لم تتأثر هى الأخرى بأحكام قانون إيجار الأماكن ، وذلك فيما عدا نقل الموظف إلى بلد آخر فسرى أن الموظف المنقول إذا كان له حق لإنهاء الإيجار فإنه فى عقد إيجار الأماكن يجب عليه أيضاً الإخلاء (١) .

بقى الانقضاء وهو السبب المألوف لانتهاء عقد الإيجار ، فينتهى هذا العقد بانقضاء مدته . وبقى كذلك انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى غير المؤجر . وهذان السببان ، وهما أهم أسباب انتهاء الإيجار ، تأثرا بأحكام قانون إيجار الأماكن إلى أبعد حد ، فقد ألغاهما هذا القانون من بين أسباب انتهاء الإيجار . هذا إلى أن قانون إيجار الأماكن استحدث أسباباً جديدة لإنهاء الإيجار ، أو بعبارة أدق لوضع حد لامتداد الإيجار بحكم القانون .

ويخلص من كل ذلك أن أسباب انتهاء الإيجار بعضها لم يتأثر بأحكام قانون إيجار الأماكن ، فهذه لاشأن لنا بها هنا . وهناك أسباب انتهاء الغيت ، وهذه نعالجها فى المطلب الأول . وهناك أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت وهذه نعالجها فى المطلب الثانى .

المطلب الأول

أسباب انتهاء الغيت

٦٢٦ - سياره : قدمنا أن هناك سببين هما أهم أسباب انتهاء الإيجار ألغاهما قانون إيجار الأماكن ، وهما انتهاء الإيجار بانقضاء مدته وانتهاءه بانتقال ملكية العين المؤجرة . فنتناولهما بالبحث متعاقبين :

(١) انظر مايل فقرة ٦٩٢ - وانظر فى أسباب زوال العقد بسبب زوال الالتزام كآناً فقرة ٤٩٤ .

§ ١ - انقضاء مدة الإيجار

٦٢٧ - امتداد الإيجار بحكم القانون : تنص المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في صدرها على أنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية . . » . فعقد الإيجار هنا لا ينتهي إذن بانقضاء المدة المتفق عليها كما تنتهي عقود الإيجار الأخرى ، ولكنه يمتد بحكم القانون بعد انقضاء مدته .

فإذا كان المتعاقدان قد اتفقا على مدة معينة وعلى أن الإيجار ينتهي بانقضاء هذه المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، فانقضت المدة ، فإن الإيجار لا ينتهي بانقضائها ، بل يمتد بحكم القانون كما قدمنا . وامتداد الإيجار غير تجديده ، وقد بينا الفروق بين الامتداد والتجديد في صدر الكلام في التجديد الضمني^(١) . وبقاء المستأجر في المكان المؤجر ، وسكوت المؤجر على ذلك ، كانا يفسران قبل التشريعات الاستثنائية بأنهما إيجاب وقبول ضمنيان لتجديد ضمني ، فكان الإيجار يجدد تجديداً ضمنياً طبقاً للقواعد المقررة في ذلك . أما بعد صدور التشريعات الاستثنائية ، فالأقرب إلى الواقع أن يكون سكوت المؤجر على بقاء المستأجر في المكان إذعانا منه لأحكام القانون وهي تجيز للمستأجر البقاء وتمتد الإيجار . وقد تكون هناك مصلحة للمؤجر في أن يؤول سكوته على هذا النحو ، ويتحقق ذلك إذا كانت الأجرة أقل من الحد الأقصى المسموح به قانوناً ، فإذا جدد الإيجار تجديداً ضمنياً بقيت الأجرة على حالها ، أما إذا امتد بحكم القانون فإن للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى في مدة الامتداد^(٢) ؛ لذلك قد يرى المؤجر من الأحوط أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى تتضح نيته جلية في أنه لا يريد التجديد الضمني ، فلا يعود هناك مجال للشك في أن الإيجار قد امتد بحكم القانون . على أنه حتى لو لم ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء ، فإن المفروض كما قدمنا أن المؤجر بسكوته إنما أذعن لأحكام

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٢٢ .

(٢) كذلك في طلب الإخلاء لهدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع أو في طلب الإخلاء للضرورة الملجئة ، لا يجوز ذلك إذا كان الإيجار قد جدد تجديداً ضمنياً ، ويجوز إذا كان الإيجار قد امتد بحكم القانون (انظر ما يلي فقرة ٦٦٠ وفقرة ٦٦٨) .

القانون فيمتد الإيجار ولا يتجدد ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك (١) .
وإذا كان المتعاقدان قد اتفقا على مدة معينة وعلى أن الإيجار ينتهى بانقضاء
هذه المدة إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في ميعاد معين ، فإن الإيجار
يمتد امتدادا اتفاقيا إذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء . فإذا ما حصل التنبيه فأنقضت
المدة ، امتد الإيجار ، لا امتدادا اتفاقياً كما وقع ذلك من قبل ، بل امتدادا
بحكم القانون (٢) .

وإذا كان الإيجار غير معين المدة . فإن المدة تتحدد بمواعيد دفع الأجرة ،
ولا ينتهى الإيجار إلا بعد التنبيه بالإخلاء في مواعيد عينها القانون ، وقد سبق
بيان ذلك . فما دام التنبيه بالإخلاء لم يحصل ، فإن الإيجار يمتد امتدادا اتفاقياً ،
فإذا ما حصل وانقضت فترة دفع الأجرة امتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون .
ويخلص مما تقدم أن الإيجار يمتد بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، أيا كانت
طريقة تعيين هذه المدة ، وسواء كان التنبيه بالإخلاء ضروريا لإنهاء الإيجار
أو كان غير ضروري (٣) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٥١٨ في الهامش - وانظر في هذا المعنى مصر الكلية ١٠ نوفمبر
سنة ١٩٤٩ المحامة ٢٩ رقم ٤٣١ ص ٧٩٣ - وانظر في عهد القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١
الذى كان قد صدر عقب الحرب العالمية الأولى لتنظيم إيجار الأماكن استثناف مصر ٣٠ نوفمبر
سنة ١٩٢٧ المحامة ٨ رقم ٣١٣ ص ٤٨٢ - وقارن مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠
المحامة ٣٠ رقم ٢٨٧ ص ٥٠٨ .

(٢) وللمؤجر مصلحة في أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى تنقضى المدة ويمتد الإيجار
بحكم القانون لا بحكم الاتفاق ، لأنه أثناء الامتداد بحكم القانون يستطيع أن يرفع الأجرة إلى الحد
الأقصى إذا كانت في الأصل دون ذلك ، ويستطيع أن يطلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه
بشكل أوسع وللضرورة الملجئة ، ولا يستطيع شيئاً من ذلك أثناء الامتداد بحكم الاتفاق كما
لا يستطيعه أثناء التجديد الضمني .

(٣) وقد استثنى القضاء الفرنسى من ذلك ما يسميه بالاتفاق على الشغل المؤقت للعين
(convention d'occupation précaire) . ويقصد به أن يقوم بالمؤجر سبب جدى
مشروع يقتضيه عدم الارتباط بالإيجار بعد مدة معينة ، أو أن تكون حاجة المستأجر مؤقتة
بطبيعتها (نقض فرنسى ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥٢ - ٣٧ - ٩ مايو سنة ١٩٥٣
دالوز ١٩٥٣ - ٦٠٢ - ليون ١٢ فبراير سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٣ - ٢٣ مختصرات -
أميان ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٣ - ٤٧ مختصرات - بوم ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٢
دالوز ١٩٥٣ - ٤٧ مختصرات - باريس ١٧ يناير سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٣ - ٢٧٣ -
٢٠ يناير سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٢١٠) . مثل السبب الجدى المشروع أن يضطر شخص -

٦٢٨ — مدة امتداد الإيجار : وإذا امتد الإيجار بحكم القانون فإنه يمتد مدة غير معينة^(١) ، ويبقى المستأجر في العين ما شاء البقاء ما دام موفيا بالتزاماته على الوجه الذي فرضه القانون^(٢). فلا يستطيع المؤجر أن يضع حدا لهذا الامتداد ،

إلى مغادرة مسكنه لمدة مؤقتة ، كأن يسافر في بعثة أو في مهمة فيؤجر المسكن على أن يخليه المستأجر عند عودته ، أو يقصد المالك بيع المسكن غير مشغول فيؤجره على أن يخليه المستأجر عند البيع ، أو يقصد المالك هدم البناء بعد مدة معينة فيؤجره على أن يخليه المستأجر عند حلول وقت الهدم . ومثل حاجة المستأجر المؤقتة بطبيعتها أن يستأجر شخص مسكناً مصيفاً أو مشقياً ، فحاجته إليه مؤقتة بطبيعتها مدة الصيف أو مدة الشتاء . ففي جميع هذه الأحوال ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ، ولا يمتد بحكم القانون ، وذلك بشرط ألا يكون هناك تحايل على القانون فيتذرع المؤجر بسبب صوري يصف به الإيجار بأنه شغل مؤقت للعين حتى يتفادى تمسك المستأجر ضده بامتداد الإيجار بحكم القانون (نقض فرنسي ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١٩٠ - باريس ٢٠ يناير سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٢١٠ - السين ٢٦ مارس سنة ١٩٥٠ دالوز ١٩٥٠ - ٢٧٣) . والمؤجر هو الذي يكلف بإثبات الصفة المؤقتة للتأجير (انظر في كل ذلك محمد ليبب شنب فقرة ٣٧٣ ص ٣٩٩ - ص ٤٠٠ - جلال العدوي ص ١٨ - Désiré في دالوز ١٩٥٤ ص ١٦٣ وفي دالوز ١٩٥٥ ص ١٧٠) .

ومن الصورتين اللتين أقرهما القضاء الفرنسي للشغل المؤقت ، أقر القضاء المصري الصورة الثانية وهي أن تكون حاجة المستأجر للعين مؤقتة بطبيعتها كاستئجار مصيف أو مشق (الإسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٥) . وهي الصورة الواضحة التي يتعذر فيها التحايل إذ تدل على جديتها طبائع الأشياء . ومن ثم يكون إيجار منزل للتصنيف غير خاضع للتشريع الاستثنائي من حيث الامتداد بحكم القانون ، ولا من حيث الحد الأقصى للأجرة إذا أوجر مفروشا . أما إذا أوجر غير مفروش فيعتد بأجر المثل ، والمثل هنا ليس منزلاً يؤجر إيجاراً عادياً بل منزلاً يؤجر للتصنيف (انظر في جواز الإيجار من الباطن للتصنيف ما يلي فقرة ٦٤٣) . (١) ولكنه ، خلافاً للإيجار الذي تكون مدته غير معينة بحكم الاتفاق ، لا يجوز إنهاؤه إلا من جانب المستأجر وحده بعد مراعاة مواعيد التنبيه القانونية كما سنرى . أما المؤجر فلا يستطيع إنهاؤه ، ولو بعد مراعاة مواعيد التنبيه ، إلا لسبب من أسباب الإخلاء التي سيأتي بيانها . ويذهب الفقه إلى أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون ، فالعقد يكون قد انتهى بانقضاء مدته ، والذي يستبقى رابطة الإيجار ليس هو العقد بعد أن انتهى وإنما هو القانون ، فحق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة لا يستمد من العقد وإنما يستمد من نص القانون (انظر رسالة غير مطبوعة للدكتور جلال العلوي في الإيجار القانوني على المعايير فقرة ١٤٠ ص ١٣٩ وفقرة ٤١٦ ص ٤٤٠ - وانظر محمد ليبب شنب فقرة ٣٧٣ ص ٣٩٨ وقد أشار إلى Désiré في دالوز سنة ١٩٥٤ ص ١٦٣ من قسم الفقه في بيان الطبيعة القانونية لحق المستأجر في البقاء في العين بعد انقضاء مدة عقده) .

(٢) نقض مدني ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ رقم ٧٨ ص ٥١٤ - مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ ص ٤٣١ .

ولا يمكن إخراج المستأجر بغير إرادته إلا لسبب من الأسباب التي ذكرها القانون على سبيل الحصر والتي سيأتي تفصيلها فيما يلي ، وذلك ما دامت التشريعات الاستثنائية . قائمة (١) . فأهم مزييتين لهذه التشريعات بالنسبة إلى المستأجر هما وضع حد أقصى للأجرة على النحو الذي بيناه ، وامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته على النحو الذي نراه .

وإذا كان المستأجر يحق له البقاء في المكان المؤجر بعد انقضاء مدة الإيجار ، فإن هذا بداهة ليس بواجب عليه بل هو حق له . فيستطيع ، بعد انقضاء المدة المتفق عليها ، أن يخلى العين فوراً ، ويستطيع البقاء فيها المدة التي يراها ويخرج بعد ذلك في الوقت الذي يشاء (٢) . ولكنه لا يستطيع إخلاء العين قبل المدة المتفق عليها ، فهو مقيد بهذه المدة ، إلا إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته بسبب من أسباب الانتهاء .

وإذا بقي المستأجر في العين بعد انقضاء المدة المتفق عليها فترة من الزمن ، ثم أراد إخلاء المكان المؤجر ، وجب عليه قبل الإخلاء أن ينبه على المؤجر بذلك في المواعيد التي عينها القانون بالنسبة إلى الإيجار غير معين المدة . وتنص المادة ١٣ من قانون إيجار الأماكن في هذا الصدد على أنه « يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذي يرغب في إخلاء المكان المؤجر مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادتين ٣٨٣ من القانون المدني الوطني و ٤٦٨ من القانون المدني المختلط » . هذا إذا كان عقد الإيجار الممتد خاضعاً لأحكام التقنين المدني القديم ، ويكون خاضعاً لهذه الأحكام كما سنرى إذا كان قد أبرم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩

(١) وكان المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ في المادة ١٧ منه يحمل مدة الامتداد بحكم القانون لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد بمرسوم .

(٢) وهذا هو المعنى الذي نقصد إليه من أن البقاء في العين حق للمستأجر لا واجب عليه . ولا نرتب على ذلك أنه مادام البقاء في العين حقاً للمستأجر ، فإن هذا يستطيع أن ينزل عن التمسك بهذا الحق ، بأن يتعهد مثلاً للمؤجر بالخروج من العين بعد مدة معينة . فكما أن النص في عقد الإيجار على أن ليس للمستأجر التمسك بالبقاء بعد انقضاء مدة الإيجار يكون شرطاً باطلاً ، كذلك تعهد المستأجر بالخروج من العين بعد مدة معينة من امتداد الإيجار يكون تعهداً باطلاً ، كلاهما مخالف للنظام العام كما سنرى (انظر عكس ذلك وأنه إذا لم يحز النص في عقد الإيجار على أن ليس للمستأجر التمسك بالبقاء بعد انقضاء مدة الإيجار ، فإنه يجوز ، بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية قانون إيجار الأماكن ، أن يتعهد بعدم التمسك بهذه الحماية محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٣ ص ٣٩٨) .

ولولم تنقضى المدة المتفق عليها إلا بعد ذلك . أما إذا كان عقد الإيجار خاضعاً لأحكام التقنين المدني الجديد ، بأن كان مبرماً منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فإن مواعيد التنبيه بالإخلاء التي يجب على المستأجر مراعاتها قبل الخروج من المكان المؤجر هي المواعيد التي نص عليها التقنين المدني الجديد في المادة ٥٦٣ (١) .

وامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته أمر يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . وعلى ذلك إذا اتفق المؤجر مع المستأجر في عقد الإيجار على أن الإيجار ينتهي بمجرد انقضاء مدته ولا يمتد بحكم القانون ، كان هذا الاتفاق باطلاً ، وامتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته بالرغم من ذلك . كذلك إذا اتفق الطرفان بعد إبرام عقد الإيجار ، بل بعد امتداد الإيجار بحكم القانون ، على أن يخلى المستأجر المكان المؤجر فوراً أو بعد مدة معينة ، فإن هذا الاتفاق يكون أيضاً باطلاً ، ولا يجبر المستأجر على احترامه ، ويجوز له البقاء في العين ما شاء البقاء على النحو الذي قدمناه بالرغم من وجود هذا الاتفاق ، ما لم يقيم سبب من أسباب الإخلاء التي قررها القانون (٢) .

٦٢٩ — الأثر الذي يترتب على موت المستأجر : وإذا مات المستأجر ،

فترى أنه يجب التمييز بين فرضين (٣) :

(١) وإذا قام نزاع في وجوب التنبيه بالإخلاء ، وقع هذا النزاع في الاختصاص الاستثنائي لقضايا إيجار الأماكن . أما إذا قام النزاع في صحة التنبيه في ذاته ، فهذا يخرج عن نطاق المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن ويكون الاختصاص فيه بحسب قواعد القانون العام (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٨ ص ٢٣) .

(٢) الإسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٤ - وقارن سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٤ ومحمد ليب شنب فقرة ٣٦٣ ص ٣٩٨ وقد سبقت الإشارة إليه . أما إذا كان نزول المستأجر عن حقه في امتداد الإيجار بحكم القانون إنما هو في الواقع اعتراف منه بأن هناك سبباً من الأسباب الستة التي أجاز القانون من أجلها إخلاء العين ، فهذا النزول ليس في حقيقته إلا إذعائاً من المستأجر لحكم القانون ، ومن ثم يكون صحيحاً ويكون تعهد المستأجر بالإخلاء بعد مدة معينة ملزماً له . فإذا انقضت المدة أصبح المستأجر شاغلاً للعين دون سند ، ويجوز طرده بحكم من قاضي الأمور المستعجلة (استئناف مختلط ١٦ يونيو سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٤٨ - الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ - مصر الكلية ٢٣ أبريل سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٥١١ ص ١٧٢٦) .

(٣) أما إذا مات المؤجر ، فإن عقد الإيجار يبقى مع ورثته ، وإذا انقضت مدة العقد امتد بحكم القانون كما لو كان المؤجر حياً .

(الفرض الأول) أن يموت المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار. وفي هذا الفرض تسرى القواعد العامة المقررة في موت المستأجر، دون أن يكون لأحكام قانون إيجار الأماكن تأثير فيها. ومن ثم يبقى الإيجار قائماً، ويكون ورثة المستأجر ملتزمين نحو المؤجر ويؤدون له الأجرة في حدود التركة، ويجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، إذا أثبتوا أنهم بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر. وإذا لم يعتقد الإيجار إلا بسبب حوفا المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد^(١). وإذا كان للمؤجر أن ينهى عقد الإيجار المبرم لاعتبارات شخصية في المستأجر قبل انقضاء مدته، فأولى أن يكون له هذا الحق إذا مات المستأجر بعد انقضاء المدة وفي أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون^(٢).

(الفرض الثاني) أن يموت المستأجر بعد انقضاء المدة المتفق عليها وفي أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون. وفي هذا الفرض لا ينتهى الإيجار بموت المستأجر، بل يبقى ممتداً بحكم القانون، ولكن لمصلحة من كانوا مقيمين مع المستأجر في المكان المؤجر سواء كانوا من ورثته أو لم يكونوا. فغير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته، والمقيمون يستفيدون من الامتداد ولو لم يكونوا من الورثة^(٣). وهذا الحل تمليه المبادئ العامة التي تقوم عليها التشريعات

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٦١.

(٢) وتكون المنازعات في هذه المسائل خاضعة لقواعد الاختصاص العادية، لأنها ليست ناشئة عن تطبيق أحكام التشريعات الاستثنائية (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٥ ص ١٤٠).

(٣) ومن باب أولى لو كانوا من الورثة، وقد قضى بأنه إذا ثبت أن المستأجر كان يقيم مع عمته في شقة النزاع منذ سنة ١٩٤٥، وأصبح بعد وفاتها في أكتوبر سنة ١٩٥١ يشغلها بعفوة وارثاً لها لا باعتباره غاصباً ولا مستأجراً من الباطن، فلاحق للمدعى في طلب إنهاء هذه الإجارة الممتدة بحكم القانون، ولا في طلب إخلاء العين المؤجرة إلا لأحد الأسباب المبينة في القانون على سبيل الحصر (مصر الكلية ٥ يناير سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩٦٤ سنة ١٩٥٢). وانظر محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٣ ص ٤٠٠ - ص ٤٠١.

الاستثنائية ، فهذه أريد بها أن تستبقى المكان لمن يقيم فيه حتى بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار ما دام قائماً بالالتزامات التي فوضها القانون ، وذلك تفريجاً لأزمة الأماكن . وكان من الخير أن يرد نص صريح في هذا المعنى ، كما ورد في بعض التشريعات الأجنبية (١) .

٦٣٠ — امتداد الإيجار بنفس شروط الإيجار الأصلي : وإذا امتد

الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، فإنه طبقاً للقواعد المقررة في امتداد الإيجار يمتد بنفس شروط الإيجار الأصلي . فتكون التزامات المؤجر هي نفسها التزاماته السابقة ما كان منها ناشئاً عن القانون أو مترتباً على الاتفاق ، وكذلك تكون التزامات المستأجر (٢) . وتبقى التأمينات العينية والشخصية التي كانت تكفل التزامات المستأجر في الإيجار الأصلي كافلة لهذه الالتزامات بعد أن امتد الإيجار . غير أن الكفيل — شخصياً كان أو عينياً — الذي كفّل مستأجراً قبل صدور التشريعات الاستثنائية التي تقضى بامتداد الإيجار بحكم القانون لا تمتد كفالته لالتزامات المستأجر عند امتداد الإيجار إلا إذا قبل ذلك ، فإنه وقت أن كفّل المستأجر كان يقصد كفالته في المدة المتفق عليها في الإيجار ، ولم يدخل في حسابه أن هذه المدة ستمتد بحكم القانون . أما إذا كان قد كفّل المستأجر بعد صدور التشريعات الاستثنائية ، فإن كفالته لالتزامات المستأجر تمتد بامتداد الإيجار إذ دخل في حسابه وقت الكفالة أن الإيجار يمتد بحكم القانون ، وذلك ما لم يشترط عندما كفّل المستأجر أن كفالته مقصورة على المدة المتفق عليها في الإيجار (٣) .

ومع أن الأصل أن يمتد الإيجار بنفس شروطه السابقة ، إلا أنه تجب ملاحظة

(١) فقد نصت المادة ٣٠ من قانون أول أبريل سنة ١٩٢٦ في فرنسا على أنه في حالة هجر المستأجر لموطنه أو موته ، يبقى الحق في امتداد الإيجار للأشخاص الذين كانوا يقيمون عادة معه ، سواء كانوا من أفراد أسرته أو كانوا ممن يعول . وانظر في أن المستأجر يعتبر مستأجراً لنفسه والمقيمين معه ويكون نائباً نيابة قانونية عن المقيمين معه في الاستئجار سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٥ ، ويشير إلى محكمة مصر الكلية ١٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٩٠ سنة ١٩٥٣ .

(٢) وإذا كان عقد الإيجار بسند رسمي ، جاز للمؤجر أن ينفذ بهذا السند خلال مدة الامتداد (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٧ ص ٢٢) .

(٣) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٣ ص ١٣٦ هامش ١ .

أمريـن : (الأمر الأول) أن الإيجار يمتد لمدة غير معينة كما سبق القول ، فلا يقتصر امتداده على مدة معادلة لمدة الإيجار الأصلية . كما أن الذي يلتزم بالامتداد هو المؤجر دون المستأجر ، بخلاف الامتداد الاتفاقى فإن كلا من الطرفين يلتزم به . (الأمر الثانى) أن الأجرة خلال الامتداد القانونى يجوز للمؤجر زيادتها إلى الحد الأقصى إذا كانت فى الإيجار الأصلى أقل من هذا الحد ، أما فى الامتداد الاتفاقى فلا يجوز له ذلك .

٦٣١ — القانون الواجب التطبيق فى امتداد الإيجار : ويلاحظ أن كثيراً من عقود الإيجار أبرمت فى عهد التقنين المدنى القديم وامتدت بعد صدور التقنين المدنى الجديد ، أو أدركها هذا التقنين وهى ممتدة . فهذه العقود تبقى ، بعد امتدادها ، خاضعة لأحكام التقنين المدنى القديم ، بالرغم من نفاذ التقنين المدنى الجديد . أما عقد الإيجار الذى أبرم منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فبديهى أنه يخضع فى مدته الأصلية وفى امتداده لأحكام التقنين المدنى الجديد . وعلى ذلك فإن كثيراً من عقود الإيجار الممتدة بحكم القانون فى الوقت الحاضر لا تزال خاضعة لأحكام التقنين المدنى القديم . وقد عنيـنا أن نبرز هذه الأحكام ، وبخاصة ما اختلف منها مع أحكام التقنين المدنى الجديد كالإلزام المؤجر بتسليم العين فى حالة صالحة والتزامه بالترميمات الضرورية^(١) وبضمان

(١) فىكون المؤجر فى إيجار مبرم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وامتد بحكم القانون إلى ما بعد هذا التاريخ ، غير ملزم بإجراء أية مرمة . فإذا احتاجت العين إلى ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك ، لا إلى ترميمات ضرورية لانتفاع المستأجر ، كأن كانت العين آيلة للسقوط ، فقد تقدم أن المؤجر يحق له أن يقوم بهذه الترميمات ولو عارض المستأجر فى ذلك ، وقد يستدعى الأمر أن يخلى المستأجر العين مؤقتاً حتى يقوم المؤجر بترميمها ثم يعود المستأجر إلى شغل العين . وفى هذا لا يوجد خلاف بين التقنينين الجديد والقديم . ولكن المؤجر ، وإن كان من حقه القيام بهذه الترميمات الضرورية لحفظ العين ، لا يلزم بالقيام بها إذا لم يرد ذلك . وفى هذه الحالة لا يبقى أمام المستأجر إلا أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء العين إذا خشى أن يصيبه ضرر . وفى هذا أيضاً يتفق التقنين الجديد مع التقنين القديم . إلا أن التقنين الجديد يخالف التقنين القديم فى أنه يلزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ، ولما كانت الترميمات الضرورية لحفظ العين هى فى الوقت ذاته ضرورية للانتفاع بالعين ، فإن التقنين الجديد يلزم بها المؤجر ، ويجوز للمستأجر أن يقوم بها على نفقة المؤجر . ويمكن الوصول إلى نفس النتيجة فى التقنين القديم ، إذ يجوز فى هذا التقنين للمستأجر أن يقوم بالترميمات الضرورية لحفظ العين ويرجع بما أنفق فى ذلك على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب ، شأن كل حائز يرجع على المالك بجميع ما أنفق من المصروفات الضرورية (انظر آتفاً فقرة ٢٢٦) . =

العيوب الخفية وكمسئولية المستأجر عن الحريق ، لأن أحكام التقنين المدني القديم في هذه المسائل لاتزال معمولاً بها حتى اليوم في كثير من عقود الإيجار . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك في كثير من المناسبات .

§ ٢ - انتقال ملكية العين المؤجرة

٦٣٢ - عدم اشتراط أن يكون للمؤجر تاريخ ثابت سابق على سند

انتقال الملكية لسريانه في حق المالك الجديد : كانت المادة ٣٨٩/٤٧٤ مدني قديم تنص على أن « يفسخ الإيجار ببيع الشيء المستأجر إذا لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع الثابت رسمياً » . وجاءت المادة ٦٠٤ مدني جديد تنص على نفس الحكم في عبارة أعم على الوجه الآتي : « إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية » . ويتبين من هذه النصوص أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إلا إذا كان له تاريخ سابق على التصرف الذي نقل الملكية ، وقد سبق بيان ذلك تفصيلاً ٥

والذي استحدثه قانون إيجار الأماكن هو أنه حذف شرط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، وجعل إيجار المكان ينفذ في حق المالك الجديد حتى لو لم يكن له هذا التاريخ الثابت . فنصت المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « استثناء

و. ويخلص من ذلك أن العين إذا كانت آيلة للسقوط ، فإنه يجوز للمستأجر ، في التقنين القديم والجديد ، أن يقوم بترميمها على نفقة المؤجر إذا كانت قابلة للترميم ، ويبقى في العين المدة المتفق عليها ومدة الامتداد القانونية ، غير أنه في مدة الامتداد القانونية يكون ملزماً بدفع علاوة على الأجرة تناسب ما تكلفته العين من مصروفات الترميم (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٣ ص ١٣٨) . أما إذا كانت العين غير قابلة للترميم ولا بد من هدمها ، فإن الإيجار في هذه الحالة يفسخ ، ولا يكون للمستأجر حق الرجوع إلى العين لو أعاد المؤجر بناءها (انظر آنفاً فقرة ٢٣٣) . وسنعود إلى هذه المسألة عند الكلام في جواز طلب الإخلاء بسبب أيلولة العين إلى السقوط (انظر ما يلي فقرة ٦٥٣ - فقرة ٦٥٤) .

قارن فيما قدمناه سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٣ ص ١٣٧ - ص ١٣٨ .

من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدني الوطني و ٤٧٤ من القانون المدني المختلط (م ٦٠٤ مدني جديد) تسري الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع . وأهم الأحكام التي تسري على المالك الجديد ، ويشير إليها النص ، هي امتداد الإيجار بحكم القانون وتعيين حد أقصى للأجرة (١) .

٦٣٣ - سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الاستداد بحكم القانون :
ويخلص مما تقدم أن الإيجار ، إذا كانت المدة المتفق عليها لا تزال سارية وقت إبرام التصرف الناقل للملكية ، يكون سارياً في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على هذا التصرف . فإذا انقضت المدة المتفق عليها ، امتد الإيجار بحكم القانون في حق المالك الجديد ، كما كان يمتد لو أن العين بقيت في ملكية المالك القديم .

أما إذا كانت المدة المتفق عليها قد انقضت وامتد الإيجار بحكم القانون قبل التصرف الناقل للملكية ، ثم انتقلت ملكية العين إلى مالك جديد ، فإن الإيجار يبقى ممتداً بحكم القانون في حق المالك الجديد ، ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، كما كان يبقى ممتداً لو أن العين بقيت في ملكية المالك القديم .

(١) ولا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم ، فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر (م ٦٠٦ مدني) . وإذا تم صلح بين المستأجر والمالك القديم على الأجرة الواجبة الدفع ، فإن هذا الصلح يسري في حق المالك الجديد حتى لو لم يكن للصلح تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية (مصر الكلية ١٠ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢) .

وبدعي أنه يشترط لسريان الإيجار في حق المالك الجديد أن يكون الإيجار عقداً جدياً لا عقداً صورياً ، وعلى المالك الجديد يقع عبء إثبات الصورية (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٣١ ص ٢٠٢) . كذلك يجوز للمالك الجديد ، حتى لو كان عقد الإيجار جدياً ، أن يثبت أن تاريخه العرفي غير صحيح ، وأن الإيجار صادر من المالك القديم بعد صدور التصرف الناقل للملكية ، فلا يسري الإيجار في حق المالك الجديد . ولا يكفي قيام علاقة قرابة بين المالك القديم والمستأجر لإثبات الصورية أو التواطؤ على تقديم التاريخ ، فإذا كان المستأجر هو ابن للمالكة القديمة فهذه القرابة لا تمنع من أن يكون عقد الإيجار جدياً وأن يكون تاريخه العرفي صحيحاً ، ومن ثم يسري في حق المالك الجديد (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٥٦ سنة ١٩٥٥) .

وفي الحالتين يحل المالك الجديد محل المالك القديم تجاه المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات على النحو الذي فصلناه فيما تقدم ، سواء كان ذلك أثناء سريان المدة المتفق عليها أو بعد انقضاء هذه المدة وامتداد الإيجار بحكم القانون (١).

٦٣٤ - سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الحد الأقصى للأجرة:
ويسرى الإيجار ، ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، في حق المالك الجديد من حيث الحد الأقصى للأجرة . فإذا امتد الإيجار بحكم القانون ، جاز للمالك الجديد ، كما كان يجوز للمالك القديم ، أن يطلب زيادة الأجرة إلى أن تبلغ الحد الأقصى . وجاز أيضاً للمستأجر أن يطالب المالك الجديد ، كما كان يجوز له أن يطالب المالك القديم ، بأن يخفض الأجرة إلى أن تنزل إلى الحد الأقصى .

أما إذا كانت المدة المتفق عليها لا تزال سارية ، فإن الأجرة المتفق عليها بين المستأجر والمالك القديم هي التي تسرى في حق المالك الجديد ، فلا يجوز لهذا أن يطلب زيادتها إذا كانت دون الحد الأقصى (٢) ، ولكن يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيضها إذا كانت تزيد على الحد الأقصى . وهذا هو نفس الحكم الذي كان يسرى لو أن العين بقيت على ملكية المالك القديم .

المطلب الثاني

أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت

٦٣٥ - الأسباب التي ينتهي بها الإيجار مذكورة على سبيل المحصر:
عددت المادتان ٢ و ٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الأسباب

(١) وقد قضى بأنه إذا أقر المالك السابق الإيجار من الباطن وتسلم الأجرة من المستأجر من الباطن ، فإن هذا يسرى في حق المالك الجديد الذي لا يجوز له أن يغير وضعاً ارتضاه المالك السابق (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ رقم ٣٤٧٤ سنة ١٩٥٣) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا كان المالك السابق للعقار قد ارتضى في عقد الإيجار أجرة تقل عن أجرة المثل أو عنها بعد إضافة الزيادة القانونية إليها ، ثم باع العقار في أثناء مدة الإيجار المتفق عليها ، فليس للمشتري المنازعة في شأن الأجرة ولا طلب رفعها إلى أجرة المثل أو طلب إضافة الزيادة القانونية إليها ولو كان عقد الإيجار ليس له تاريخ ثابت بوجه رسمي قبل البيع (مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٦ ص ١٤١٥) .

التي من أجلها يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، وهذه هي : (١) عدم وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة . (٢) إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن . (٣) استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك . (٤) أيلولة المكان للسقوط . (٥) رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع . (٦) قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده (١) .

وهذه الأسباب الستة مذكورة على سبيل الحصر ، فلا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء المكان المؤجر إلا إذا أثبت قيام سبب منها . وليس من بين هذه الأسباب انقضاء مدة الإيجار ولا انتقال ملكية العين المؤجرة فإن هذين السببين قد ألغيا كما قدمنا ، وليس من بينها فسخ الإيجار إلا إذا كان هذا الفسخ يرجع إلى سبب وارد في هذه الأسباب الستة ومن هنا كان الفسخ سبباً محوراً ، ومن بين هذه الأسباب الستة سببان جديداً استحدثتهما التشريعات الاستثنائية وهما هدم المكان لإعادة بنائه وقيام ضرورة ملجئة .

فامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته وعدم جواز إخراج المستأجر من المكان المؤجر إلا لأحد أسباب ستة مذكورة على سبيل الحصر حتى لو انتقلت ملكية المكان إلى مالك جديد ، هذه هي إحدى الميزتين الجوهريتين اللتين أولتهما التشريعات الاستثنائية للمستأجر ، والميزة الأخرى هي تعيين حد أقصى للأجرة ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك .

وإذا صح أن المؤجر لا يستطيع إنهاء الإيجار إلا لأحد هذه الأسباب الستة على خلاف القواعد العامة المقررة في الإيجار ، فإن المستأجر على العكس من ذلك يستطيع إنهاء الإيجار لأي سبب من الأسباب المقررة في القواعد العامة إذ هنا تستعيد هذه القواعد سلطانها . ذلك أن التشريعات الاستثنائية إنما أتت لحماية المستأجر ولتكفل له استمرار بقائه في العين المؤجرة بأجرة غير باهظة ، فأوصدت في وجه المؤجر باب إخراج المستأجر ، ولم تترك فيه إلا فتحات ضيقة هي التي

(١) وإذا أسست دعوى الإخلاء على أكثر من سبب واحد ، وثبتت المحكمة صحة سبب منها ، اكتفت بذلك وقضت بالإخلاء ، دون حاجة إلى تحقيق الأسباب الأخرى (مصر الكلية ٥ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٤٥ سنة ١٩٥٣ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٦ ص ١٤٤ - ص ١٤٥) .

تقدم ذكرها . فومن ثم لم تكن هناك حاجة التضييق على المستأجر نفسه في إنهاء الإيجار ، فبقيت القواعد العامة سارية في هذه الناحية . وعلى ذلك يستطيع المستأجر الخروج من العين بمجرد انقضاء المدة الأصلية للإيجار ، وفي أى وقت يشاء بعد امتداد الإيجار بحكم القانون . كما يستطيع فسخ الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية لأى سبب من الأسباب التى يقررها القانون ، فيستطيع أن يطلب الفسخ إذا أخل المؤجر بالتزاماته من تسليم العين فى حالة حسنة ومن إجراء الترميمات الضرورية ومن ضمان التعرض والعيوب الخفية .

٦٣٦ - مصر أسباب الانتهاء يعتبر من النظام العام : وحصر أسباب

إنهاء الإيجار من جانب المؤجر فى أسباب ستة يعتبر من النظام العام . فلا يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر على إضافة سبب آخر إليها ينحول له حق إنهاء الإيجار ، ولو كان ذلك بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية القانون (١) . ويكون الاتفاق باطلا لمخالفته للنظام العام ولا يجوز النزول عن التمسك بالبطلان ، ويصح للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها فى أية حالة كانت عليها الدعوى .

ولكن يجوز للمؤجر ، على العكس من ذلك ، أن ينزل عن التمسك بهذه الأسباب أو ببعضها . فيجوز مثلاً أن يتعهد المؤجر بالآلا يطلب فسخ الإيجار إذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة ، كما يجوز أن يشترط المستأجر ألا يكون للمؤجر طلب الإخلاء لشغل العين بنفسه أو بأحد أولاده (٢) أو لهدم العين بقصد إعادة بنائها . ويبدو أن للمؤجر فى هذه الحالة تقويم ما نزل عنه من حق حتى يضيف إلى الأجرة علاوة تقابله (٣) .

٦٣٧ - تقسيم أسباب الانتهاء الستة إلى طائفتين : ويمكن تقسيم الأسباب

الستة لانتهاء الإيجار التى تقدم ذكرها إلى طائفتين :
(الطائفة الأولى) أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء مدته

(١) ومن هنا كان الاتفاق على أن ينتهى الإيجار بمجرد انقضاء مدته ، وعلى ألا يكون للمستأجر الحق فى التمسك بامتداد الإيجار بحكم القانون ، اتفاقاً باطلاً ، حتى لو عقد هذا الاتفاق بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية قانون (انظر آنفاً فقرة ٦٢٥) .

(٢) مصر الكلية ٢٣ أبريل سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٥١١ ص ١٧٢٦ .

(٣) انظر فى هذه المسألة كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٨ .

الأصلية^(١) ، لأنها أسباب مستمدة من القواعد العامة ولكنها حورت لتتلاءم مع طبيعة التشريعات الاستثنائية . وهذه هي الأسباب الأربعة الأولى : (١) عدم وفاء المستأجر بالأجرة . (٢) إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن . (٣) استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك . (٤) أيلولة المكان للسقوط . فهذه كلها أسباب لفسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة^(٢) ، ولكنها هنا حورت من ناحيتين . الناحية الأولى أن التشريعات الاستثنائية أدخلت عليها في بعض التفصيلات تعديلات تتمشى مع الغاية من هذه التشريعات . والناحية الثانية أن هذه الأسباب الأربعة وحدها هي التي يجوز للمؤجر من أجلها طلب فسخ الإيجار ، فلا يجوز له طلب الفسخ لأي سبب آخر مقرر في القواعد العامة . فلا يجوز له مثلاً أن يطلب الفسخ لأن المستأجر لم يضع في العين منقولات تكفي لضمان الوفاء بالأجرة^(٣) ، أو لأنه لم يقيم بالترميمات التأجيرية ، أو لأنه لم يخطر المؤجر بأمر يستوجب تدخله ويهدد سلامة العين .

(الطائفة الثانية) أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء مدته الأصلية وامتداده بحكم القانون . ذلك لأن هذه الأسباب غير مستمدة من القواعد العامة ، بل هي أسباب استحدثتها التشريعات الاستثنائية ، وجعلتها تنصب على الإيجار بعد أن يمتد بحكم القانون لتخفف من وطأة هذا الامتداد . فلا ترد على الإيجار أثناء سريان مدته الأصلية ، لأنها أسباب مستحدثة كما قدمنا ولم يرد المشرع أن ينهي الإيجار قبل انقضاء مدته الأصلية بأسباب مستحدثة ، وإلا لكانت التشريعات الاستثنائية موسعة في حق المؤجر في إخراج المستأجر وهي إنما جاءت لتضييق هذا الحق . وهذه الأسباب المستحدثة هما السببان الأخيران

(١) ومن باب أولى ترد هذه الأسباب على الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية أثناء مدة امتداده بحكم القانون .

(٢) وهي تكاد تستغرق أسباب الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزاماته ، وهذه الالتزامات هي الوفاء بالأجرة والمحافظة على العين واستعمالها فيما أعدت له . أما رد العين عند انتهاء الإيجار ، فلا محل فيه لطلب الفسخ كما سبق القول (انظر آنفاً فقرة ٤٢٦) . ولكن سنرى أن الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزاماته قد تحور هنا في بعض تفصيلاته ، هذا إلى أنه لا تزال هناك مواضع لا يجوز فيها للمؤجر طلب الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزام فرض عليه .

(٣) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٦ ص ٢١ هامش ٢ .

من الأسباب الستة : (١) رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع .
(٢) قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده (١) .
ونستعرض الآن هاتين الطائفتين من الأسباب لبحثهما تفصيلاً .

١٨ - أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية

١ - عدم وفاء المستأجر بالأجرة

٦٣٨ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة ١) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : (١) إذا لم يقيم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام هذا القانون في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال » .

ويؤخذ من هذا النص أنه يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء العين المؤجرة إذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة في ميعاده . ويجب عليه للوصول إلى ذلك أن يتبع إجراءات معينة حددها النص . فنتناول بالبحث تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة ، ثم الإجراءات الواجبة لاتباع لإخلاء العين المؤجرة .

٦٣٩ - تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة : فيجب إذن للحصول على حكم بإخلاء العين المؤجرة أن يكون المستأجر قد تأخر عن الوفاء بالأجرة في الميعاد الواجب الوفاء بها فيه . وقد بينا فيما تقدم أن ميعاد دفع الأجرة يعينه الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق فالعرف ، فإن لم يوجد عرف دفعت الأجرة مؤخراً لا مقدماً وعن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها (٢) .

(١) ويتبين من ذلك أن للمستأجر مصلحة في الاتفاق مع المؤجر على تعيين مدة للإيجار ، فلا يترك الإيجار غير معين المدة اعتماداً على أنه يمتد بحكم القانون . ذلك أن المؤجر ، عند عدم تعيين مدة للإيجار ، يستطيع أن ينهي بتنبيهه بالإخلاء في الميعاد القانوني ، فيمتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، وعندئذ يتمكن المؤجر من طلب الإخلاء ، لأحد هذين السببين المستحدثين . ولو تم الاتفاق على تعيين مدة للإيجار ، لما استطاع المؤجر خلال هذه المدة أن يطلب الإخلاء لأحد هذين السببين .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٤٣ .

والأجرة التي يتأخر المستأجر عن الوفاء بها في الميعاد هي الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن ، لا الأجرة المسماة في العقد^(١). فقد تختلف الأجرة الأولى عن الأجرة الأخيرة زيادة أو نقصاً . فإذا كانت الأجرة القانونية تزيد من الأجرة المسماة في العقد ، كأن كان العقد مبرماً قبل أول مايو سنة ١٩٤١ وامتد بحكم القانون منذ هذا التاريخ فوجببت زيادة الأجرة بالنسبة المثوية المنصوص عليها في القانون ، فإن الزيادة لا تسرى إلا بإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة وفقاً لما بيناه فيما تقدم^(٢). وقبل حصول هذا الإخطار لا تسرى الزيادة وتكون الأجرة القانونية هي نفس الأجرة المسماة في العقد ، فإن امتنع المستأجر عن دفع الزيادة لم يعتبر امتناعه هذا تأخراً عن الوفاء بالأجرة . أما إذا حصل الإخطار وسرت الزيادة ، فإنه يجب على المستأجر ألا يتأخر عن دفع الأجرة المسماة في العقد مضافاً إليها الزيادة ، ولا يكفي أن يدفع الأجرة المسماة في العقد . وإذا كانت الأجرة القانونية أقل من الأجرة المسماة في العقد ، كأن كان المكان المؤجر من الأماكن التي ينطبق عليها تشريع سنة ١٩٥٢ أو تشريع سنة ١٩٥٨ أو تشريع سنة ١٩٦١ أو تشريع سنة ١٩٦٢ ، فيجب تخفيض الأجرة المسماة بنسبة ١٥ ٪ أو ٢٠ ٪ أو حتى تصل إلى النسبة المثوية القانونية من قيمة الأرض والمباني بحسب الأحوال ، أو كان المكان المؤجر من الأماكن المعفاة من الضريبة فيجب تخفيض الأجرة المسماة بمقدار هذا الإعفاء ، فإن تخفيض الأجرة يجري من تلقاء نفسه بحكم القانون دون حاجة لأي إجراء كما سبق القول . فإذا دفع المستأجر الأجرة بعد تخفيضها بالمقدار المنصوص عليه قانوناً ، فإن عدم دفعه المقدار الذي خفضت به الأجرة لا يعتبر تأخراً في دفع الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام القانون . ويرتب على ذلك أنه إذا طالب المؤجر المستأجر بالأجرة المسماة دون تخفيض ، لم يجب على المستأجر إلا دفع الأجرة

(١) وقد قضى بأن الأجرة المستحقة هي الأجرة التي تكون قد استحققت فعلاً في ذمة المستأجر حتى تاريخ التنبيه ، دون الأجرة التي تكون قد استجدت بعده إلى وقت نظر دعوى الإخلاء (مصر الكلية ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٢ ص ٦٣٧) . وانظر محمد كامل مرسي فقرة ٣٥٢ ص ٤٥٩ . ولكن يجوز مع ذلك أن يجعل المؤجر التكليف شاملاً لما يستحق من الأجرة حتى تاريخ الوفاء (انظر مايل فقرة ٦٤١ في الهامش) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٧ .

المخفضة ، فإذا دفعها أو عرضها عرضاً حقيقياً على المؤجر برئت ذمته من الأجرة ، وليس عليه أن يرفع دعوى مستقلة بتخفيض الأجرة فقد وقع التخفيض بحكم القانون كما قدمنا . فإذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن ، جاز للمستأجر أن يدفع هذه الدعوى بأنه قام بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام القانون ومن ثم لا يكون هناك محل لطلب الإخلاء (١) .

ويدخل في الأجرة المستحقة قانوناً ملحقاتها . فإذا كان المستأجر ملتزماً مثلاً بدفع ثمن المياه أو أجرة البواب أو تكاليف المصعد ، وجب عليه الوفاء بذلك ، وإلا عد متأخراً عن دفع الأجرة . كذلك يدخل في الأجرة المستحقة قانوناً ما يلتزم المستأجر بدفعه من ضرائب للمؤجر ليؤديها عنه إلى الخزنة العامة ، كضريبة الشاغلين (٢ ٪ من الأجرة للمجلس البلدى) وضريبة الدفاع (٢ ٪ من الأجرة) بالنسبة إلى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . فإذا لم يدفع شيئاً مما حل من هذه الضرائب عد متأخراً في دفع الأجرة (٢) . ويجب أن تكون الأجرة معروفة للمستأجر ، بأن تكون معينة بموجب

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٣١ . وانظر مكرس ذلك وأن المستأجر ملزم بدفع الأجرة دون تخفيض إلى أن يحصل على حكم بالتخفيض فإن لم يدفع قبل الحصول على هذا الحكم الأجرة كاملة دون تخفيض حكم عليه بالإخلاء مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨٩٦ سنة ١٩٥٣ - ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٣٥ سنة ١٩٥٤ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٧ - على أن الأمر من الناحية العملية يختلف باختلاف ما إذا كان لدى المستأجر عقد إيجار مكتوب مبرم بينه وبين المؤجر وشامل لأجرة شهر الأساس فيجوز للمستأجر التخفيض بنفسه ، وليس لديه ذلك فيجب عليه دفع الأجرة دون تخفيض ويرفع في الوقت ذاته دعوى التخفيض واسترداد ما دفع زائداً (انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ في الهامش) .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٧ - الإسكندرية المختلطة ٢٣ مايو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٢ (حكم بالإخلاء لامتناع المستأجر عن دفع الجعل الشهري للبواب) - مصر الكلية ٢٩ أبريل سنة ١٩٤٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٠ سنة ١٩٥٧ (حكم بأن ضريبة الشاغلين والدفاع تقع على شاغل العين سواء كان مالك العين أو المستأجر لها ، وتعتبر من ملحقات الأجرة ، وتأخر المستأجر في أدائها للمؤجر يعتبر في حكم التخلف عن سداد الأجرة) - انظر عكس ذلك وأن ضريبة الدفاع لا تعتبر من ملحقات الأجرة وأن تأخر المستأجر في دفعها لا يميز الحكم بالإخلاء كامل محمد بدوى فقرة ٣٢ .

اتفاق أو بموجب حكم قضائي . فإذا كانت الأجرة غير معينة ، وحددت بأجرة المثل طبقاً لأحكام المادة ٥٦٢ مدني ، وجب أن يتم اتفاق بين المؤجر والمستأجر على مقدار الأجرة محددة على هذا الوجه مع مراعاة الحد الأقصى الذي فرضه القانون . فإذا وقع خلاف بين الطرفين في ذلك ، وجب الحصول على حكم قضائي بتعيين مقدار الأجرة . فإذا لم يعين مقدار الأجرة لاتفاق ولا بحكم قضائي ، وامتنع المستأجر عن الدفع حتى يعين المقدار ، فإنه لا يعد في هذه الحالة متأخراً في دفع الأجرة (١) .

ويجب أخيراً ألا يكون هناك نزاع جدي في الأجرة (٢) . فإذا نازع المستأجر مثلاً في النسبة المئوية التي تجب إضافتها إلى أجرة الأساس ، وكانت المنازعة جدية كأن بنيت على خلاف في تفسير نص قانوني ، وجب على المستأجر في هذه الحالة أن يدفع الأجرة التي يعتبرها مستحقة في ذمته ، إلى أن يبت القضاء في المقدار الذي يجب دفعه . فإذا كان الخلاف واقعاً مثلاً فيما إذا كان لإصدار جريدة يعد عملاً تجارياً أو عملاً مدنياً حتى تعرف النسبة المئوية للعلاوة المستحقة قانوناً (٣) ، أو واقعاً فيما إذا كان المكان يدخل في أماكن قسم أو آخر أو يدخل في أماكن قسمين متعاقبين ، فإن النزاع في هذه الحالة يكون نزاعاً جدياً (٤) ، ولكن لا يجوز للمستأجر أن يمتنع عن دفع الأجرة أصلاً ، بل يجب عليه أن يدفع أو يعرض عرضاً حقيقياً الأجرة التي يعتقدها مستحقة في ذمته . وإذا ادعى المستأجر أنه لم يمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة من

(١) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٧ - ص ١٤٨ - مصر الكلية ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٦٩ سنة ١٩٥٦ - ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٨ سنة ١٩٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٥٩ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ - ٥ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨٧٩ سنة ١٩٥٨ .
(٢) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٨ سنة ١٩٥٣ - ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١ - وقد قضى بأن مجرد رفع دعوى موضوعية بالأجرة قرينة على أن الأجرة فيها نزاع جدي وإلا لما احتاج المؤجر إلى رفع دعوى بها ، ومن ثم لا يقبل طلب الإخلاء المبني على عدم دفع الأجرة المرفوع بها دعوى موضوعية إلا بعد الفصل في هذه الدعوى (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٠ ص ٦١١) .

(٣) مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦١ ص ١٢٢٦ .

(٤) مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦١٩ سنة ١٩٤٣ .

ألزمن فسقط من الأجرة ما يقابلها^(١) ، أو ادعى أنه أجرى ترميمات ضرورية وخصم من الأجرة ما أنفقه طبقاً لأحكام المادة ٢/٢٦٨ مدني^(٢) ، أو ادعى أن مقاصة وقعت بين المستحق من الأجرة وبين أجرة زائدة على الحد القانوني سبق له أن دفعها في فترة سابقة^(٣) ، أو ادعى أنه حابس للأجرة حتى يقوم المؤجر بالتزامه من إجراء الترميمات اللازمة^(٤) أو بالتزامه من دفع التعرض ، أو ادعى انتهاء عقد الإيجار لشرائه العين المؤجرة^(٥) ، أو ادعى غير ذلك من الأمور التي يكون من شأنها إعفاؤه من دفع الأجرة كلها أو بعضها^(٦) ، ويجب

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٨ .

(٢) مصر الكلية ١٤ يناير سنة ١٩٥١ المحامة ٣١ رقم ٤٠٣ ص ١٤١٤ .

(٣) الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٨ (وقد قضى الحكم بعدم جدية النزاع طبقاً لأحكام الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، وهذه تقضى خلافاً للتشريع الحالي بأنه لا يجوز للمستأجر استرداد مادفعه زائداً إلا منذ رفعه دعوى الاسترداد) - مصر الكلية ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٥٤٣ سنة ١٩٥٧ .

(٤) مصر الكلية ٩ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠١١ سنة ١٩٥٧ (احتج المستأجر بعدم قيام المؤجر بالإصلاحات الواجبة عليه ، ولما كان التزام المؤجر بهذه الإصلاحات محل شك فقد قضت المحكمة بالإخلاء) .

(٥) نقض مدني ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٢٠ ص ١٢٥ (وقد قضى الحكم بأن رفض دعوى الإخلاء لا يعتبر في هذه الحالة تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بل هو تطبيق للقواعد العامة ، فيكون الحكم الصادر بذلك قابلاً قطعن فيه بالنقض) .

(٦) مصر الكلية الوطنية ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٥ و ٨ نوفمبر سنة ١٩٤٥ (حكان) المحامة ٢٧ رقم ٢٥٥ ص ٦٣٧ (تبين أن المستأجر كان يستأجر أكثر من مكان بعقود مختلفة ، وكان يدفع للمؤجر مبالغ دون أن يخصص دين الأجرة الذي يستنزل منه كل مبلغ - أو كان ملزماً بدفع عوائد المبنى عدا الأجرة التي في ذمته والأجرة التي حل محل مستأجر فيها - وقد قضى بأنه إلى حين تصفية الحساب بالتراضي أو بالتقاضي تكون دعوى الإخلاء للتأخر في دفع الأجرة غير مقبولة) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٢٧٩ سنة ١٩٥٣ (قضت بالإخلاء لأن المستأجر امتنع عن دفع الأجرة بدعوى وراثته للمؤجر الأصلي ولم يستطع إثبات ذلك ، بينما أثبتت المدعية وراثتها) - مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٤٠٩٠ سنة (رفضت المحكمة طلب الإخلاء بعد أن ثبت لها أن المدعى ليس إلا شريكاً في العين المؤجرة ، وقد أودع المستأجر حصته في الأجرة خزانة المحكمة بعد أن رفض المدعى تسلمها وأصر على تحصيل الأجرة بأكملها) - مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٨٦٣ سنة ١٩٥٥ (وقد حصل المستأجر على حكم بتخفيض الأجرة ولكنه لم يطلب استرداد =

عليه في جميع هذه الأحوال أن يعرض عرضاً حقيقياً على المؤجر ما يقدره هو مستحقاً في ذمته من الأجرة . فإذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء ، بتت المحكمة أولاً في جدية النزاع . فإن قضت بعدم جديته ، اعتبرت المستأجر متأخراً في دفع الأجرة وقضت عليه بالإخلاء . وإن قضت بجدية النزاع ، وقضت الدعوى حتى تبت في النزاع المحكمة المختصة (م ٢٩٣ مرافعات) ، ثم تستأنف الدعوى سيرها بقوة القانون من النقطة التي وقفت عندها ، فإذا كان قد قضى في النزاع لمصلحة المستأجر ، أو قضى ضده ودفع ما قضى به عليه الحكم ، رفضت المحكمة طلب الإخلاء ، وإلا قضت بإيجابته (١) .

٦٤٠ — إجراءات طلب الإخلاء — مراحل ثلاث : فإذا ما قدر المؤجر أن المستأجر قد تأخر عن الوفاء بالأجرة على النحو الذي فصلناه فيما تقدم ، وجب عليه حتى يحصل على حكم بإخلاء العين أن يتخذ إجراءات معينة حددها القانون

— ما دفعه زائداً ، ثم أراد خصم مادفعه زائداً من الأجرة التي استحققت في ذمته ، فرفضت المحكمة بأنه كان على المستأجر أن يستصدر حكماً يرد الزيادة أو يخصصها من الأجرة المستقبلية ، أما ولم فعل فقد قضت بالإخلاء .

(١) وقد قضى بأن امتناع المستأجر عن أداء العلاوة المستحقة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبعد مطالبة المؤجر بها ، وإن كان ينزل منزلة التوقف عن أداء الأجرة في ذاتها بعد استحقاقها وبعد التنبيه بالوفاء في حكم هذا القانون بحيث يسوغ للمؤجر طلب إخلاء المستأجر بحكم قضائي ، إلا أن هذا الطلب يظل مع ذلك خاضعاً لتقدير المحكمة تبعاً لظروف وملابسات التوقف عن الأداء في كل دعوى ، وبخاصة إذا كان هذا التوقف مبنيًا خلاف في تفسير نص قانوني ومدى انطباقه على حالة ما فتئت محل خلاف بين الفقهاء كحالة ما إذا كان إصدار جريدة يعد عملاً تجارياً أو عملاً مدنياً وعلى تليجته يتوقف تحديد نسبة العلاوة المستحقة قانوناً (مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦١ ص ١٢٢٦) . وانظر أيضاً مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٣

هذا ويبدو مع ذلك أن هناك اتجاهًا إلى القول بأن على المستأجر أن يدفع الأجرة حتى لو كان هناك نزاع جدي ، فإذا لم يدفعها وقضى في النزاع لمصلحة المؤجر ، فإن المحكمة المرفوع أمامها دعوى الإخلاء تقضى به وذلك بالرغم من جدية النزاع (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٨ — ص ١٥١ — منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤١ — كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٣٠) . ومهما يكن من أمر فالظاهر أن للمستأجر الحق ، بعد عرض ما يقدر أنه مستحق للمؤجر من الأجرة ، أن يودع الباقي وهو المقدار المتنازع عليه خزانة المحكمة على ذمة الفصل في النزاع ، وذلك تدليلاً منه على حسن نيته وعلى أنه لم يقصد بالمنازعة الماطلة في دفع الأجرة .

كما رأينا (م ٢ فقرة أ من قانون إيجار الأماكن) . وهذه الإجراءات تمر على مراحل ثلاث : (المرحلة الأولى) تكليف المستأجر بالوفاء . (المرحلة الثانية) انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف دون أن يقوم المستأجر بالوفاء . (المرحلة الثالثة) رفع دعوى الإخلاء .

٦٤١ - المرحلة الأولى - تكليف المستأجر بالوفاء : وأول مرحلة

في إجراءات طلب الإخلاء هي تكليف المؤجر المستأجر بالوفاء . ويعتبر هذا التكليف شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء ، وإلا حكم بعدم قبول الدعوى (١) . ويترتب على ذلك أنه لو كان التكليف باطلاً (٢) ، أو استنفذ أغراضه في دعوى أخرى (٣) ، أو كان عن أجره مدة سابقة (٤) ، أو نزل عنه

(١) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٥٨ ص ١٣٨١ - أول ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٠٠ سنة ١٩٥٤ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ١٦٥٥ سنة ١٩٥٦ - ولا يصح القول بأن عدم حصول التكليف لا يترتب عليه سوى جعل المحكمة الكلية التي عينها التشريع الاستثنائي غير مختصة بدعوى الإخلاء ، فتصبح هذه الدعوى دعوى فسخ عادية وفقاً لأحكام القانون العام ، وتكون من اختصاص المحكمة الجزئية ، أي تحول إلى هذه المحكمة . لا يصح القول بذلك ، لأن التشريع الاستثنائي منع إنهاء الإيجار إلا للأسباب التي ذكرها على سبيل الحصر ووفقاً للإجراءات التي رسمها (منوف ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٤٤ ص ١٣١) .

(٢) فإذا وقع التكليف باطلاً لتوجيهه إلى قاصر ، فحضر نائب المدعى ودفع ببطلان التكليف ، فإن الدعوى تكون غير مقبولة ولا يغير من ذلك أن يوجه المدعى طلباته إلى المدعى عليه الحاضر ، لأن هذا التوجيه لم يسبقه تكليف صحيح بالوفاء (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٢٣ سنة ١٩٥٥) .

(٣) وقد قضى بأنه إذا ذكر في التكليف أنه في حالة عدم الوفاء ترفع دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل ، ورفعت الدعوى فعلاً أمام هذا القضاء ولم يحكم بطلبات المدعى ، لم يجوز الاستناد إلى نفس التكليف في دعوى الإخلاء التي ترفع إلى المحكمة الكلية ذات الاختصاص الاستثنائي لأن التكليف استنفذ أغراضه . ثم إن مقاضاة المستأجر بالطريق العادي جعلت له مندوحة في التأخير اعتماداً على ما تنسم به الإجراءات العادية من طابع التيسير ، فهو قد يطمع في نظرة الميسرة وفي إمكانه تفادي الإخلاء بدفع الأجرة قبل الحكم نهائياً كما أنه قد يعقد الأمل على الطعن في الحكم الذي يصدر ابتدائياً بإخلائه وهذه اعتبارات ذات شأن وخطر في هذا النزاع ، لأن حكمة التكليف المنصوص عليه في التشريع الاستثنائي هي تنبيه المستأجر إلى أن تأخره في دفع الأجرة خلال مدة معينة سوف يؤدي حتماً إلى إخراجه من العين بحكم نهائي غير قابل للطعن بأي طريق ، ولا يشفع له في اتقاء هذا المصير إقباله على دفع الأجرة المستحقة بعد فوات الموعد المقرر (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١) .

(٤) فإذا كلف المستأجر بوفاء أجره فوفاه ، لم يجوز الاستناد إلى نفس التكليف في أجره =

للمؤجر^(١)، بطل مفعوله ووجببت إعادته، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة^(٢).
وتكون العبرة بالتنبيه الجدي، إذا كان صحيحاً، في سريان ميعاد الخمسة عشر يوماً.
وقد عين القانون طريقة التكليف بالوفاء، فقال إنه يكون « بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له (للمستأجر) بإيصال » (م ٢ فقرة أ من قانون إيجار الأماكن). والإعلان على يد محضر لا يدع سبيلاً للشك في حصول التكليف. أما الكتاب المسجل فقد قضى بأنه يجب أن يسلم إلى المستأجر شخصياً بإيصال يمضيه هو^(٣)، ومن تاريخ هذا الإيصال يسرى مفعول التكليف. وقد كان المرسوم

= تالية، بل تجب إعادة التكليف في خصوص هذه الأجرة (مصر الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٦٠٢ سنة ١٩٥٢ - ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٧٠٣ سنة ١٩٥٢).
ولكن يجوز للمؤجر أن يجعل التكليف شاملاً لما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف وما يستحق منها إلى يوم الوفاء، فيتعين في هذه الحالة الوفاء بكل الأجرة المستحقة يوم الوفاء (قرب مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٠٧ سنة ١٩٥٥ - ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٧٨٨ سنة ١٩٥٥).

(١) وقد قضى بأن التكليف بالوفاء يصبح حابط الأثر إذا تنازل عنه المؤجر صراحة أو ضمناً، ومن قبيل التنازل الضمني أن يعلن المؤجر عدم تمسكه بعقد الإيجار الذي على أساسه حصل الإصدار (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١).
كذلك إذا وقع صلح بعد التكليف، فإن الصلح يبطل مفعول التكليف (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٣٦٩٢ سنة ١٩٥٢).

(٢) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم.

(٣) وتستظهر المحكمة عبارة النص « يسلم له بإيصال، فتقول إن التكليف لا يكون صحيحاً بمجرد إرسال الكتاب، بل أوجب القانون تسليمه إلى المستأجر بإيصال، وعندئذ تبدأ المهلة القانونية التي يكون الوفاء خلالها مانعاً للإخلاء، فإذا لم يسلم الكتاب للمستأجر شخصياً فإن التكليف لا يكون قد حصل على الوجه القانوني، ومن ثم يتمين عدم قبول دعوى الإخلاء (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٢٩٥ سنة ١٩٥٥). ويلاحظ الفرق في التعبير هنا والتعبير في المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن التي تجيز الإخلاء لضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، فقد جاء في هذه المادة الأخيرة « ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول »، ولم يذكر النص أن الكتاب المسجل المرسل إلى المستأجر « يسلم له بإيصال » كما ذكر في المادة الثانية (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥١ هامش ١). ويبدو أن التكليف بوفاء الأجرة اشترط فيه أن يسلم إلى المستأجر شخصياً لأن الميعاد المحدد فيه وهو خمسة عشر يوماً قصير بالنسبة إلى الميعاد المحدد في المادة الثالثة وهو ستة أشهر على الأقل، فتسليم التكليف بالوفاء إلى المستأجر شخصياً يؤكد علمه به فيدبر أمره لدفع الأجرة المتأخرة في هذا الميعاد القصير - وقد قضى بأنه إذا لم

رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ينص في المادة الثانية منه على اعتبار المطالبة بالأجرة قضاء
كالإعلان على يد محضر وكالكتاب المسجل ، وقالت مذكرته الإيضاحية في هذا

= يرفق إيصال الكتاب المسجل بالأوراق، فلا تغني عنه شهادة مصلحة البريد لأنها جهلت شخص
المتسلم ومكان التسليم (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠٤٩
سنة ١٩٥٥) . وقضى بأنه إذا تبين من مطابقة إيصال تسليم الكتاب المسجل أنه غير موقع عليه
من المرسل إليه وأن شخصاً آخر غيره تسلم الكتاب ، فإنه يتضح من ذلك أن التكليف بالوفاء
لم يثبت في الدعوى بالشكل الواجب قانوناً وهو تسليمه لشخص المرسل إليه أو أن الأخير
رفض تسلمه دون علة ظاهرة ، ويتعين الحكم بعدم قبول الدعوى (مصر الكلية ٢٧ يونيو سنة ١٩٦١
دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٣٤٤ سنة ١٩٦١) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٦ فبراير
سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٣٣٠٨ سنة ١٩٥٨ - ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية
رقم ٢٧٤ سنة ١٩٥٩ . ١٦ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٥٨ سنة ١٩٥٩ -
٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٤٨ سنة ١٩٥٩ - ١٣ فبراير سنة ١٩٦٠
دائرة ٥٢ قضية رقم ٥٦٨ سنة ١٩٥٩ (رفض المستأجر تسلم التنبيه يعتبر في مقام التسلم) .
وقضى بأنه مادام الاستعلام من مصلحة البريد لم يفصح عن اسم الشخص الذي تسلم الكتاب المسجل
حتى تراقب المحكمة صحة الإجراء ، فإنه لا يعول عليه ويكون التنبيه غير قائم (مصر الكلية ١٨
فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥١٤٩ سنة ١٩٦٠ - وانظر في نفس المعنى
٣ أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥١٨٤ سنة ١٩٦٠) . وقضى بأنه إذا
طعن المستأجر على علم الوصول بالتزوير وثبت أن التوقيع الوارد به غير صحيح ، فباطراح
الورقة المطعون عليها بالتزوير تكون المؤجرة قد عجزت عن إثبات أنها كلفت المستأجر بالوفاء
وتكون الدعوى غير مقبولة (مصر الكلية ٧ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية
رقم ٢٨٩ سنة ١٩٥٩) - وقضى بأن مفاد النص القاضى بجواز أن يحصل التكليف بالوفاء
بكتاب مسجل يسلم للمستأجر بإيصال أن يحصل التسليم إليه هو وأن يصدر الإيصال منه هو ،
فإذا لم يتحقق هذا الشرط فلا يتوافر الإنذار كما عناه القانون . ولا تلتفت المحكمة إلى القول بأن
من تسلم الخطاب شخص آخر من المقيمين معه أو من أقربائه لأن النص لا يحتمل هذه العبارة .
ويزيد هذا المعنى تأكيداً مقابلة هذا النص بالمادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي
نصت على جواز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، إذ لا معنى لاستعمال
المشرع تعبيرين متغايرين في المعنى إلا إذا كان يريد - والمقام مقام إثبات التأخير في دفع الأجرة -
أن يكون هذا الإثبات على وجه قطعي . ولا محل لقياس هذه الحالة على أوراق المحضرين إذ يقوم
بإعلانها موظف مختص عليه أن يستوثق من صفات الأشخاص الذين يحرى الإعلان في مواجعتهم ،
وقد نظم القانون الإعلان بواسطة المحضرين بما لا يجوز القياس عليه لأن قواعد الإجراءات
من القواعد الوضعية التي لا يقاس عليها (مصر الكلية ٢٢ أبريل سنة ١٩٥٩ المحاماة ٤٠
رقم ٥٣ ص ٤١٩) . ولكن قضى من جهة أخرى بأن تسليم التنبيه بدفع الأجرة إلى زوجة المستأجر
المقيمة معه قرينة على العلم بالتنبيه ، وقضت المحكمة بالإخلاء (مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٦١
دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٠١٧ سنة ١٩٦١) .

الصلد : « ولعل الأمر في هذا الشأن لم يكن في جاحه إلى نص ، لولا ما ذهب إليه البعض تفسيراً للنص القديم من أن رفع الدعوى بالأجرة لا يسوغ طلب الإخلاء ما لم تسبقه المطالبة بالأجرة بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل » (١) . ونقل هذا النص في مشروع قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولكن لجنة العدل بمجلس الشيوخ حذفته على اعتبار أن تكليف المستأجر بدفع الأجرة يشمل المطالبة بها أمام القضاء فلا حاجة لذكر المطالبة القضائية ، وقالت في تقريرها في هذا المعنى : « رأت اللجنة أن تكليف المستأجر بدفع الأجرة يشمل المطالبة بها أمام القضاء ، ولذلك اكتفت به » . وعلى ذلك تكون المطالبة بالأجرة أمام القضاء طريقة صحيحة للتكليف بالوفاء تغني عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر . فإذا رفع المؤجر دعوى يطالب فيها المستأجر بالأجرة المتأخرة ، جاز له أن يعتبر صحيفة هذه الدعوى تكليفاً للمستأجر بالوفاء ، فرفع دعوى الإخلاء بعد انقضاء خمسة عشر يوماً إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المتأخرة خلال هذه المدة (٢) . ويجوز للمؤجر أن يطلب صدور أمر أداء ، فيكون هذا الطلب تكليفاً للمستأجر بالوفاء ، ويغني عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر . كما يجوز له أن يستصدر أمراً على عريضة بتوقيع الحجز على منقولات المستأجر ، فيغني كذلك توقيع الحجز عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر (٣) .

(١) وما يؤيد أن رفع الدعوى بالأجرة بالطريق العادي لا يغني عن التنبيه ما سبق أن قضى به من أن « مقاضاة المستأجر بالطريق العادي جعلت له مندوحة في التأخير اعتماداً على ما تتم به الإجراءات العادية من طابع التيسير » . إذ في إمكان المستأجر طبقاً لهذه الإجراءات العادية العطن في الحكم ، ودفع الأجرة قبل الحكم نهائياً (انظر مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١ وقد سبقت الإشارة لهذا الحكم في نفس الفقرة في الهامش) .

(٢) أما إذا رفع دعوى المطالبة بالأجرة ولم يسبق ذلك تكليف بالوفاء ، لم يجز له أن يضمن هذه الدعوى طلب الإخلاء ، لأن هذا الطلب يجب أن يسبقه تكليف بالوفاء وأن تنقضي مدة خمسة عشر يوماً قبل التقدم به إلى القضاء . فإذا حصل تكليف بالوفاء ، وبعد انقضاء خمسة عشر يوماً دفع المؤجر دعوى مطالبة بالأجرة وضمها طلب الإخلاء ، صبح ذلك ، وقضت المحكمة أولاً في المطالبة بالأجرة ، فإن بقت في أنها متأخرة في ذمة المستأجر قضت بها للمؤجر ، ثم قضت بإخلاء المين .

(٣) مصر الكلية ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٤ ص ٦٣٨ - أول ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٠٠ سنة ١٩٥٤ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٢٥ سنة ١٩٥٧ - عكس ذلك ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية -

ويصدر التكليف بالوفاء من المؤجر ، ويوجه إلى المستأجر فيصدر من المؤجر ، ولولم يكن مالكا للعين المؤجرة ، كأن يكون صاحب حق انتفاع أو مستأجراً أصلياً أو مؤجراً لملك غيره^(١) . ولا يكفي صدوره من المالك إذا لم يكن هو المؤجر^(٢) . فإذا كان المؤجر عدة شركاء على الشيوع ، فانه يكفي أن يصدر التكليف ممن يملك أغلبية الأنصبة ولولم يكن فيهم من أجر من الشركاء^(٣) . ويوجه التكليف بالوفاء إلى المستأجر ، فإذا مات تعين توجيه

رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ - وقد قضى بأن توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر يقوم مقام التكليف بالوفاء لأن هذا الإجراء أقوى من الإعلان على يد محضر ومن الكتاب المسجل (مصر الكلية ٤ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٩٩٤ سنة ١٩٦٠) . وقضى بأنه إذا كان الحجز يقوم مقام التكليف بالوفاء لأنه أقوى من الإعلان على يد محضر ومن الكتاب المسجل ، إلا أن الحجز المتوقع بعد رفع الدعوى يجعل الدعوى مقامة قبل أوانها ، وكذلك لورفعت الدعوى بعد الحجز ولكن قبل انتهاء خمسة عشر يوماً (مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣٧٠٩ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر الكلية الوطنية ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحامة ٢٧ رقم ٢٥٦ ص ٦٣٨ - وقد يكون نائباً عن المالك ، تولى أو وصى أو قيم أو حارس قضائي له حق قبض الأجرة (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٤٥٨) .

(٢) مصر الكلية الوطنية ١٣ سبتمبر سنة ١٩٤٥ و ١٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ (حكمان) المحامة ٢٧ رقم ٢٥٣ ص ٦٣٧ - ٥ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٥٤٥ سنة ١٩٥٣ - لكن إذا بيعت العين المؤجرة كان للمالك الجديد جميع حقوق المؤجر فيجوز أن يصدر منه التكليف بالوفاء (مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٩٦٤ سنة ١٩٦٠) .

(٣) ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا كانت العين مملوكة لعدة شركاء على الشيوع ، ومؤجرة من بعضهم دون بعض ، تعين أن يصدر التكليف بالوفاء من الشريك المؤجر ، ولا يكفي صدوره من الشريك غير المؤجر (مصر الكلية أول نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٢ سنة ١٩٥٣) . وهذا الحكم يصح في عهد التقنين المدني القديم ، أما التقنين المدني الجديد فقد جعل الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة حق الإدارة ويدخل في ذلك طلب الإخلاء ، وعلى ذلك إذا كان المالك للعين المؤجرة شريكين في الشيوع وكان أحدهما يملك الثلثين والآخر الثلث ، فالتكليف الصادر من الأخير وحده إذا لم يكن هو المؤجر لا يكفي ، ويكفي التكليف الصادر من الأول وحده ولو لم يكن مؤجراً (انظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٣ - ص ١٥٤) . وقد قضى بأنه لا يكفي توجيه التكليف بالوفاء من المالك غير المؤجر إذا لم يكن نائباً في الإجارة عن باقي شركائه ، وتثبت صفة المؤجر لجميع الشركاء ، فيجوز لأي فرد منهم يملك أغلبية الأنصبة ، أو أحدهم دون اعتراض من يملكون الأغلبية ، أن يستعمل حقوق المؤجر في إنهاء العقد أو طلب فسخه ولو لم يكن من بينهم أحد ممن قاموا بإبرام العقد . ولما كان الثابت من عقد البيع الذي استشهد به المدعى أنه لا يملك في العقار إلا ثلثه شيوعاً ، وليس بالأوراق =

التكليف إلى جميع ورثته^(١) . ويوجه التكليف إلى المقيمين مع المستأجر ولو لم يكونوا من ورثته ، وذلك في حالة امتداد الإيجار بحكم القانون لمصلحتهم^(٢) . ولم يذكر القانون البيانات التي يجب أن تذكر في التكليف بالوفاء . ولكن المفهوم من سياق النص أن يتضمن التكليف تنبيهاً للمستأجر بالوفاء بالمتأخر عليه من الأجرة . فيذكر إذن اسم كل من المؤجر والمستأجر ، ويذكر مقدار الأجرة الواجب الوفاء به^(٣) ، ويطلب من المستأجر الوفاء بهذا المقدار في مدة خمسة عشر

ما يفيد أنه نائب عن شريكه في الملك في إدارة هذا العقار ، كما أنه لم يدخلهما في الدعوى حتى تسمع المحكمة كلمتهما في الخصومة ، ولم يقدم في الدعوى ما يقطع بعدم منازعتهما له في دعواه ، وليس هو المؤجر للعين ، كما أنه لم تحصل قسمة العقار وتقع هذه العين في نصيبه ، فيكون التكليف غير كاف ولا ينتج أثره (مصر الكلية ٢٨ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٦٠) .

(١) مصر الكلية ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٨٥ سنة ١٩٥٧ .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٥ .

(٣) وبخاصة إذا كان هذا المقدار محل نزاع بين المؤجر والمستأجر ، وذلك حتى يتبين المستأجر المقدار الذي يطالبه المؤجر به (مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٨ سنة ١٩٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٤) . وانظر عكس ذلك وأنه يكفي أن يكاف المؤجر المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يذكر مقدارها ، إذ على المستأجر أن يفى بالأجرة المستحقة عليه طبقاً لأحكام القانون وعلم الكافة بالقانون أمر مفروض كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٣٠ - مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤ . ومهما يكن من أمر ، فلا أقل من أن يذكر المؤجر في التكليف عناصر تقدير الأجرة إذا لم يقدرها ، كأن يذكر مثلاً أن المطلوب هو الأجرة المستحقة عن شهر كذا أو شهر كذا .

ونرى أنه إذا ذكر المؤجر في التكليف مقدار الأجرة الذي يعتقد أن ذمة المستأجر مشغولة به كان التحايف صحيحاً ، حتى لو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور في التكليف . وفي هذه الحالة يعرض المستأجر ، كما قدمنا ، المقدار الذي يعتقد هو أنه مستحق في ذمته . ثم تبت المحكمة في النزاع ، فإن رأت أن المقدار الواجب دفعه هو ما ذكره المؤجر قضت له به ، وحكمت بالإخلاء إذا تبين ما أن منازعة المستأجر في هذا المقدار كانت غير جدية ، وإلا رفضت دعوى الإخلاء ، وهذا على حسب الرأي الذي نذهب إليه . وإن رأت أن المقدار الواجب دفعه هو ما ذكره المستأجر ، رفضت دعوى الإخلاء في موضوعها لا في شكلها إذا ثبت أن منازعة المؤجر في هذا المقدار كانت جدية ، وإلا رفضتها من حيث الشكل . ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا كان الثابت من عند الإيجار أن الأجرة الشهرية هي ١٣٥ قرشاً بما في ذلك الزيادة القانونية ، فالتنبيه المتضمن تكليفاً بوفاء الأجرة على أساس أنها ١٥٠ قرشاً يقع باطلاً (مصر الكلية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨٩٣ سنة ١٩٥٦) .

يوماً من وصول التكليف إليه . وليس من الضروري أن يذكر تكليف بالإخلاء، ولا أن دعوى الإخلاء سترفع ، إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء^(١) .

٦٤٢ — المرحلة الثانية — انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف

دوره وفاء : وبعد أن يتم التكليف بالوفاء تدخل إجراءات الإخلاء مرحلتها الثانية . وهذه المرحلة هي انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التكليف إلى المستأجر دون أن يقوم هذا بالوفاء . ولا يجوز الدخول في المرحلة الثالثة قبل انتهاء المرحلة الثانية ، أى لا يجوز رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً من وقت التكليف بالوفاء ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان . وتحسب مدة الخمسة عشر يوماً من وقت وصول التكليف بالوفاء إلى المستأجر ، على أية طريقة حصل هذا التكليف^(٢) . ولا يحسب يوم وصول التكليف إلى المستأجر . وتضاف مواعيد المسافة إذا كان الوفاء بالأجرة واجباً في موطن المؤجر^(٣) . وينقضى الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه (م ٢٠ مرافعات)^(٤) .

(١) مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٢ . وقد قضى بأنه لا يشترط إلا بيان الأجرة المتأخرة المستحقة ، ولا يشترط أن يتضمن التنبيه تكليفاً بالإخلاء أو تحديد مدة للسداد (مصر الكلية ٢٥ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ١٨٧ سنة ١٩٦١) .

(٢) وإذا تعددت أوراق التكليف بالوفاء ، لم يعتد إلا بالورقة الأخيرة ، فتنسخ هذه ما قبلها ، وتكون هي وحدها محل الاعتبار عند حساب مدة الخمسة عشر يوماً (مصر الكلية ٢٦ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥٦ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٠ ص ١٥٨) . ويترتب على ذلك أن دعوى الإخلاء يجب أن ترفع بعد انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف الأخير ، فلو رفعت قبل ذلك ، ولو بعد انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت تكليف سابق على هذا التكليف الأخير ، كانت غير مقبولة ، لأن المستأجر اعتمد على مدة التكليف الأخير بعد أن نسخ هذا التكليف التكليف الذى سبقه (مصر الكلية ٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٠٨٠ سنة ١٩٥٣ — ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٥٩ ص ١٣٨١ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٠ ص ١٥٨) .

(٣) كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٣٧ .

(٤) ولما كان الميعاد ميعاد وفاء وليس ميعاداً لا تتخذ إجراءات قانوني ، فإنه لا يمتد إن صادف آخر يوم فيه يوم عطلة^١ . وذلك ما لم يثبت أن الدائن امتنع عن قبض الأجرة في هذا اليوم الأخير وتعين على المستأجر أن يعرض الأجرة عرضاً حقيقياً ، فيمتد الميعاد إلى أول يوم عمل يمكن فيه العرض والإيداع (كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٣٦) .

فإذا لم يف المستأجر بالأجرة المتأخرة حتى انقضى الميعاد محسوباً على هذا النحو ، فعند ذلك يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء^(١) كما سبق القول .

ويخلص من ذلك أن طلب الإخلاء لا يكون مقبولا إذا وفي المستأجر الأجرة المتأخرة في أى يوم حتى نهاية اليوم الخامس عشر^(٢) . فإذا كانت الأجرة واجبة الدفع في موطن المستأجر ، فيبدو أن على المؤجر بعد إرسال التكليف بالوفاء أن يسعى إلى المستأجر ، بنفسه أو بوكيل عنه يفوضه في قبض الأجرة كبواب العمارة مثلاً ، ويكنى في ذلك أن يمر على المستأجر في موطنه — والغالب أن يكون هو نفس المكان المؤجر — مرة واحدة قبل غروب شمس اليوم الخامس عشر . فإذا لم يجد الأجرة حاضرة أشهد على ذلك من يحضره لهذا الغرض حتى يستطيع إثبات عدم وفاء المستأجر بالأجرة في الميعاد ، وعند ذلك يعد المستأجر متخلفاً عن دفع الأجرة ويجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء^(٣) . أما إذا كانت الأجرة واجبة الدفع في موطن المؤجر ، أورأى المستأجر أن يدفعها في هذا الموطن ، فإنه يجوز دفعها بتسليمها إلى المؤجر أو إلى من له صفة في قبضها عنه ، فإن امتنع هذا من تسليمها ، عرضها عليه عرضاً حقيقياً على يد محضر ثم تودع خزانة المحكمة . ويجوز كذلك للمستأجر أن يرسل الأجرة للمؤجر بحوالة بريدية^(٤) ، ولكن لا يكتفى في إثبات

(١) حتى لو لم تكن مدة الإيجار الأصلية قد انقضت كما سبق القول (مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨) — هذا وقد يتعذر على المستأجر الوفاء بالأجرة المتأخرة في الميعاد القانوني لقوة قاهرة ، كما إذا مات المؤجر ولم يتمكن المستأجر من معرفة الورثة الذين انحصر إرثه فيهم ونصيب كل منهم ، فعند ذلك يوفى المستأجر بالأجرة بمجرد علمه بالورثة ولو بعد انقضاء الميعاد القانوني (مصر الكلية ٤ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٦٣ سنة ١٩٥٧ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٠ ص ١٥٨) .

(٢) وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة لقلم المحضرين في الميعاد القانوني ، ولكن المحضر لم يعرضها على المؤجر إلا بعد فوات هذا الميعاد ، فإن المستأجر يعتبر قد وفى بالأجرة المتأخرة (مصر الكلية ١٥ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٥٦ سنة ١٩٥٧) .

(٣) وقد قضى بأنه لما كان من المقرر قانوناً أن الوفاء بالأجرة يحصل في موطن المستأجر ، فإن المؤجر يعتبر متعنتاً إذا ما أحجم دون مبرر مقبول عن صرف الأجرة المرسله إليه بحوالة بريدية ، ويكون للمستأجر عذر واضح في حبس الأجرة المستحقة إلى أن يطلبها المؤجر في موطنه (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٤ رقم ٢٠٤٩ سنة ١٩٥٥) .

(٤) مصر الكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٨٣٩ سنة ١٩٥٣ — ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٥٠٤٣ سنة ١٩٥٨ — ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ =

«دفع الأجرة في هذه الحالة أن يبرز المستأجر كعب الحوالة البريدية إذا أنكر المؤجر قبض الأجرة ، بل يتعين على المستأجر أن يثبت أن قيمة الحوالة قد صرفت إلى المؤجر وذلك عن طريق شهادة رسمية بذلك من مصلحة البريد (١) .

ويلاحظ أنه إذا كان التكليف بالوفاء شاملاً لما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف وما سيستحق منها إلى يوم الوفاء ، تعين في هذه الحالة أن يوفي المستأجر الأجرة المستحقة إلى يوم الوفاء (٢) .

== رقم ٢٥٦٨ سنة ١٩٥٨ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٠ ص ١٥٧ - وقد قضى بأنه « وإن كان الوفاء بطريق الحوالات البريدية لا يقوم مقام العرض القانوني والإيداع الذي يجعله القانون طريقاً للوفاء والإبراء ، إلا أن المحكمة ، وهي بسبيل الفصل في هذه الدعوى وهي دعوى إخلاء للتأخير في سداد الأجرة ، إنما تستوحى هدف المشرع وحسن النية في المعاملات. هذا فضلاً عن أن القانون أجاز الإعلان بطريق البريد في بعض الحالات وجعله يقوم مقام الإعلان على يد محضر ، كل ذلك رغبة من المشرع في التسهيل والتيسير على المتقاضين مادام الهدف هو وصول صاحب الحق إلى حقه . لما كان ذلك وكان المدعى عليه قد أرسل حوالة بريدية إلى المدعية الثانية بالأجرة المستحقة لها عن شهر فبراير سنة ١٩٥٧ ، وهي طريقة متعارف عليها بين الناس توفيراً للجهود والمال والوقت ، فإنه يكون قد ظهر من جانبه على الأقل أنه لا يبنى بالمؤجر عسفاً ولا يريد حبس الحق عن صاحبه ، بل هو بلحا إلى طريق سريع لإبراء ذمته » . (مصر الكلية ١٥ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٧٦٤ سنة ١٩٥٧) . وقضى كذلك بأنه إذا أثبت المستأجر أنه أرسل إلى المدعى الأجرة المستحقة بحوالة بريدية قبل التنبيه عليه . ورفض المدعى تسلمها ، فلا يمكن القول بأن المدعى عليه قد تأخر في سداد الأجرة (مصر الكلية ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠٧٧ سنة ١٩٥٧) . وانظر عكس ذلك وأن الوفاء بطريق الحوالة البريدية لا يعتد به إذ أن القانون قد رسم طريقاً قانونياً لإبراء الذمة في حالة رفض الدائن تسلم الدين وهو العرض الرسمي والإيداع مصر الكلية ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٤٨ سنة ١٩٥٤ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٢٥ سنة ١٩٥٧ .

(١) مصر الكلية ١٦ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٤٢ سنة ١٩٥٦ . هذا هو الذي يتفق مع القواعد العامة ، فإن الوفاء بطريق شيك أو حوالة بريدية أو تحويل لحساب جار لا يكون مبرئاً للذمة إلا إذا تسلم الدائن فعلاً المستحق له من المصرف أو من مصلحة البريد أو حولت القيمة لحسابه الجارى (استئناف مختلط ١٥ فبراير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٦٩ - ١٨ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٩٣) . وذلك ما لم يثبت المستأجر أن المؤجر قد امتنع عن تسلم الحوالة أو عن صرفها دون مبرر معقول (انظر الهامش السابق) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٣٨ في الهامش - أما إذا كان التكليف بالوفاء لا يشمل إلا ما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف ، فإنه لا يتعين على المستأجر إلا الوفاء بذلك وحده (مصر الكلية الوطنية ٧ يولييه سنة ١٩٤٥ المحامة ٢٧ رقم ٢٥٢ ص ٦٣٧) . فإذا كانت الأجرة =

٦٤٣ - المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلال : فإذا انقضى اليوم الأخير من لميعاد القانوني دون أن يوفي المستأجر بالأجرة المتأخرة، جاز للمؤجر ابتداء من اليوم التالي لانقضاء الميعاد أن يرفع دعوى الإخلال^(١)، حتى لو عرض المستأجر الدفع قبل رفع الدعوى ما دام العرض لم يحصل إلا بعد انقضاء الميعاد القانوني^(٢). ومن باب أولى لو عرض المستأجر الأجرة في الجلسة لا يقبل هذا.

= تدفع مقدماً في أول كل شهر، وحصل التكليف بالوفاء في ١٦ يناير مثلاً، وجب على المستأجر أن يوفي بأجرة شهر يناير كله لأن هذه الأجرة مستحقة وقت التكليف بالوفاء. وإذا شمل التكليف الأجرة التي ستستحق إلى يوم الوفاء، لم يجب هنا أيضاً إلا الوفاء بأجرة شهر يناير كله بفرض أن المستأجر قد وفى الأجرة في آخر يوم من الميعاد أي في يوم ٣١ يناير، لأن هذه هي الأجرة المستحقة حتى يوم الوفاء. ولو كان التكليف حصل في ٢٠ يناير مثلاً بدلاً من ١٦، وكان يشمل الأجرة التي ستستحق إلى يوم الوفاء، وكان الوفاء يوم ٣ فبراير مثلاً، وجب على المستأجر أن يوفي بأجرة شهر يناير وأجرة شهر فبراير كاملتين لأن هذا هو المستحق عليه يوم الوفاء. (١) ولا يشترط أن يسبق ذلك تنبيه بالإخلال (مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٢٧٩ سنة ١٩٥٣) - ولم يحدد القانون ميعاداً لرفع الدعوى لا يجوز رفعها بعد انقضائه. لكن سكوت المؤجر عن رفعها مدة طويلة قد يحمل على أنه نزول ضمنى عن حقه في طلب الإخلال، إذ أن هذا الطلب حق له يجوز أن ينزل عنه صراحة أو ضمناً. ويعتبر نزولاً ضمنياً أيضاً عن هذا الحق قبول المؤجر الأجرة بعد انقضاء الميعاد القانوني أو أثناء نظر دعوى الإخلال، إذا هو لم يحتفظ بحقه في الإخلال عند قبول الأجرة.

(٢) ويقطع في ذلك ماورد في التقرير الأول للجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نظرها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، فقد جاء فيه: « كما رأت اللجنة، منماً للبس بالنسبة للفقرة ٦ من هذه المادة (م ٢)، أن النص صريح في وجوب ألا يقبل الوفاء بالأجرة بعد الخمسة عشر يوماً المنصوص عليها فيها ». وفي قضية إخلال للتأخر في سداد الأجرة عرض المستأجر الأجرة على المؤجر بعد انقضاء ١٥ يوماً من تاريخ التكليف بالوفاء فتسلمها المؤجر، ومع ذلك قضت المحكمة بأنه لا عبرة بهذا العرض طالما أنه تم بعد انقضاء الخمسة عشر يوماً التالية للتكليف بوفاء الأجرة، وحكمت بالإخلال (مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٧٨٩ سنة ١٩٦٠). وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر المختلطة ١٦ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٦ - مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥١ ص ١٣٨١ - ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٤٧٤١ سنة ١٩٥٤ - ٢٠ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٧٦٧ سنة ١٩٥٥ - ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ قضية رقم ٢٣٢٠ سنة ١٩٥٧ - ١٧ فبراير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٥٦٨ سنة ١٩٥٩ - ١٢ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢١٠٨ سنة ١٩٦١ - وقد قضى في نفس المعنى بأن مهلة الخمسة عشر يوماً الممنوحة للمستأجر من تاريخ تكليفه بالوفاء هي مهلة حتمية، فتي انقضت فقد نشأ حق المؤجر في طلب الإخلال ولو وفى المستأجر الأجرة بعد ذلك (مصر الكلية ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية =

= رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٥٩)، وذلك حتى لو ادعى المستأجر أنه دفع ٨٠ جنيهاً في إصلاحات ويحق له خصمها من الأجرة فلا يكون إذن متأخراً في دفع الأجرة ، وقد قالت المحكمة إنه كان يتعين على المستأجر دفع الأجرة المستحقة عليه ثم يطالب المؤجر بقيمة الإصلاحات التي أجراها ، وأعلى الأقل يلتزم نص المادة ٥٦٨ مدني فينذر المؤجر بالقيام بالإصلاحات فإذا تأخرت حصل على ترخيص من القضاء بإجرائها بنفسه ، وليس له قانوناً أن يقوم بخصم قيمة الإصلاح من الأجرة من تلقاء نفسه (مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية رقم ٢٥١١ سنة ١٩٥٩) . وقضى في نفس المعنى ولكن في الظروف الآتية : عرض المستأجر الأجرة عرضاً قانونياً في اليوم التالي مباشرة لانتها مهلة الخمسة عشر يوماً ، فقضت المحكمة بأن هذا العرض صحيح ويمنع من الحكم بالإخلاء ، لأنه تبين أن المستأجر قد أرسل خطاباً لحامي المؤجر بخطره . فيه بأن المؤجر كان قد تمود الحضور أو إرسال وكيله لتسلم الأجرة ، فلما تخلف عن ذلك وأرسل إنذاراً للمستأجر بالسداد رد عليه المستأجر باستعداده للدفع وطلب من محامي المؤجر إخطاره عن العنوان الحقيقي للمؤجر ، ثم عرض الأجرة عليه عرضاً قانونياً في اليوم التالي لانتها المهلة ، فامتنعت زوجته عن تسلمها ، فأودعها خزانة المحكمة ، ومع مراعاة أن العرض تم على يد محضر من محكمة بعيدة عن موطن المستأجر (محكمة قليوب) نظراً لإقامة المؤجر في دائرتها (مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ رقم ٣٦٩٧ سنة ١٩٥٩) . وانظر أيضاً في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٤٠ - ٤١ ، ويقول بحق : « على أنه ليس يمتنع على المؤجر أن يستوفي الأجرة بعد فوات الخمسة عشر يوماً لما في امتناعه من مضيعه لحقه ، وله رغم ذلك طلب إخلاء المستأجر لتخلفه عن الوفاء في خلال الخمسة عشر يوماً المذكورة » . وقد قدمنا أن على المؤجر أن يحتاط عند قبضه للأجرة بعد انتهاء المهلة فيحتفظ عند القبض بحقه في الإخلاء ، حتى لا يؤول قبوله للقبض دون هذا التحفظ بأنه نزول ضمنى عن دعوى الإخلاء (انظر آفلاً نفس الفقرة في الهامش) .

وانظر عكس ذلك وأنه يجوز للمستأجر أن يوفي الأجرة المتأخرة حتى بعد انقضاء الميعاد القانوني مادامت دعوى الإخلاء لم ترفع ، بل يستطيع الوفاء إلى يوم إعلان طلب الإخلاء ، أما بعد إعلان هذا الطلب فلا يكون الوفاء بالأجرة المتأخرة مانعاً من الإخلاء : مصر الكلية ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٣١ سنة ١٩٥٥ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٠٧ سنة ١٩٥٥ - ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤٦٩ سنة ١٩٥٦ . ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠٤٣ سنة ١٩٥٨ - ١٩ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٣٧ سنة ١٩٥٨ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٥٠٤٤ سنة ١٩٥٨ . وقد قضى في نفس هذا المعنى العكسي بأن المشرع لم يحدد ميعاداً يتعين فيه تقديم طلب الإخلاء ، فيجوز ذلك للمؤجر في أي وقت ابتداء من اليوم السادس عشر من تاريخ تكليف المستأجر بالأداء على أن يقدم الطلب قبل أن يقوم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة . وتأخر المؤجر في إقامة الدعوى يعتبر قبولاً منه بإمهال المستأجر طوال المدة التي تنقضي إلى حين إقامة الدعوى . فإذا انتهز المستأجر فرصة هذا التأخر فوفى الأجرة سقط حق المؤجر في طلب الإخلاء استناداً إلى انقضاء الخمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار . ذلك لأن حق الإخلاء للتأخر في الأجرة هو من الحقوق الشخصية للمؤجر غير المتعلقة بالنظام العام ، وله أن ينزل عن هذا الحق وأن يمدى إمهال المستأجر للوفاء صراحة أو ضمناً . ولا بأس على المستأجر =

العرض (١) . ولا يجوز للموثر رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء الميعاد القانوني ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان كما سبق القول ، وتقضى المحكمة بعدم القبول من تلقاء نفسها في أية حالة كانت عليها الدعوى . والعبرة في ذلك بتاريخ تقديم الطلب لا بتاريخ إعلانه إلى الخصم ، لأن الدعوى تعتبر قد تم رفعها منذ تقديم الطلب (٢) . فلو قدم الموثر طلب الإخلاء قبل انقضاء الميعاد القانوني ، كانت الدعوى غير مقبولة ، حتى لو كانت الجلسة المعينة لنظر الطلب أو كان إعلان المستأجر به بعد انقضاء الميعاد (٣) .

والموثر الذي صدر منه التكليف بالوفاء هو الذي يرفع دعوى الإخلاء ، وقد قدمنا أنه قد يكون غير مالك للعين كأن يكون صاحب حق انتفاع أو مستأجراً أصلياً أو مؤجراً لملك غيره . وقد منّا أيضاً أنه إذا كان المؤجر عدة شركاء في الشيوع ، فإن من يملك منهم أغلبية الأنصبة يصحح أن يصدر منه التكليف بالوفاء (٤) . ويصح كذلك أن يرفع دعوى الإخلاء ، فإذا رفعها من لا يملك أغلبية

عندما إذا اطمأن إلى هذا الإمهال الفني فتأخر عن الوفاء إلى الوقت الذي يعلم فيه علماً حقيقياً أو رسمياً بانقضاء المهلة الممتدة ، وهذا العلم لا يؤكده إلا إعلانه بطلب الإخلاء . وقد استقر قضاء هذه الدائرة على أن الوفاء الحاصل يوم إعلان صحيفة الدعوى يعتبر سائلاً في حدود المهلة التي منحت للمدعى عليه ضمنياً نتيجة لتأخر رفع الدعوى . وإن كان تقديم الطلب إلى قلم الكتاب مشفوعاً بالرسم المقرر يمد دليلاً على إنهاء المؤجر للإمهال الفني ، فإن أثر هذا الإنهاء لا يسرى في حق المستأجر إلا من وقت العلم به ، ولهذا يكون بمنجاة عن الإخلاء إذا سدد الأجرة قبل إعلانه بالدعوى (مصر الكلية ٢٤ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ١٨٩٦ سنة ١٩٦١ : في هذه القضية عرض المستأجر الأجرة الساعة الثانية عشرة ظهراً ، وأعلنت دعوى الإخلاء الساعة الثانية بعد ظهر نفس اليوم) . وانظر في نفس هذا المعنى العكسي سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٥٩ - ص ١٦١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤٢ - محمد لبيب شنب فقرة ٢٥٩ .

(١) مصر الكلية ٢٦ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٣٦٥ سنة ١٩٦١ . وقد قضى بأن إرسال الأجرة بعد إقامة الدعوى وقبول المؤجرة الخطاب والشيك الذي يتضمنه لا يسقط حقها في طلب الإخلاء (مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٦٢١ سنة ١٩٦١) .

(٢) مصر الكلية ٢٦ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥٦ .

(٣) وحتى لو ثبت أن المستأجر بقى متخلفاً عن الدفع إلى ما بعد انقضاء الميعاد وإلى ما بعد رفع الدعوى (انظر كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن حيث يشير في ص ٣٧ - ص ٣٨ إلى حكم من محكمة مصر الكلية منشور في المحاماة ٣٦ رقم ٤٦٠) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٣٨ .

الانصبه لم تكن الدعوى مقبولة^(١) . وكما يجوز لمن صدر منه التكليف بالوفاء رفع دعوى الإخلاء ، كذلك يجوز رفع هذه الدعوى ممن يخلفه ، من خلف عام كوارث أو خلف خاص كمشتري للعين المؤجرة^(٢) .

وترفع دعوى الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بموجب أحكام التشريع الاستثنائي^(٣) ، لا إلى المحكمة المختصة بحسب أحكام القانون العام ويغلب أن تكون هي المحكمة الجزئية أو محكمة الأمور المستعجلة . وترفع وفقاً للإجراءات الخاصة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، ويكون الحكم فيها غير قابل لأي طعن^(٤) ، وسيأتي تفصيل كل ذلك فيما يلي .

(١) مصر الكلية ١٥ مارس سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٧٦٤ سنة ١٩٥٧ - ٢٢ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ١٧٦١ سنة ١٩٥٧ .

(٢) انظر عكس ذلك وأن المشتري للعين المؤجرة يكون محالاً له بالأجرة المتأخرة للبائع وليس مؤجراً فلا يحق له طلب الإخلاء الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٦١ - ص ١٦٢ . ويبدو أن المشتري للعين المؤجرة محال له ، لا بالأجرة المتأخرة فحسب ، بل أيضاً بدعوى الإخلاء . وهو قد حل محل المؤجر في الأجرة المتأخرة وفي ضماناتها ، ومن هذه الضمانات طلب الإخلاء ، حتى لو أن العين بيعت بعد التكليف بالوفاء ، سواء قبل انقضاء ميعاد الخمسة عشر يوماً ، أو بعد إنقضائه ، فإن المشتري يحل محل البائع ويستفيد من التكليف الذي صدر منه ويستطيع أن يؤسس عليه طلب الإخلاء . ويخلص من ذلك أنه إذا كان ميعاد الخمسة عشر يوماً لم ينقض ، جاز للمستأجر أن يوفي الأجرة المتأخرة للمشتري لا للبائع .

(٣) والظاهر أنه لا يوجد ما يمنع المؤجر ، قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة ، من أن يسلك الطريق العادي ويرفع دعوى الفسخ أمام المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة ، كأن يرفعها أمام القضاء المستعجل إذا وجد في عقد الإيجار شرط فاسخ وجعل الفسخ من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة (انظر في هذا المعنى مصر مستعجل ٢٣ يناير سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٥٥٤ سنة ١٩٥٦ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٦١ هامش ١) . ويكون الحكم في هذه الحالة قابلاً للطعن فيه وفقاً للقواعد العامة . ويخلص من ذلك أن للمؤجر ، أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية ، طريقين لفسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة : الطريق الاستثنائي الذي رسمته التشريعات الاستثنائية ، والطريق العادي الذي قرره القواعد العامة . أما بعد أن يمتد الإيجار بحكم القانون ، فلا يوجد أمام المؤجر إلا الطريق الاستثنائي وحده .

(٤) وإذا صدر حكم برفض دعوى الإخلاء بناء على سبب لا يستند إلى حكم وارد في التشريعات الاستثنائية بل إلى القواعد العامة ، كما إذا أثبت المستأجر أنه تملك العين المؤجرة فانهى الإيجار وأصبحت الأجرة غير مستحقة ، جاز الطعن في الحكم وفقاً للقواعد العامة (نقض مدني ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ المحاماة ٣٤ رقم ٤٤٣ ص ١٠٤٥) . وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٦١ هامش ٢ .

ويتعين على المحكمة أن تقضى بالإخلاء متى ثبت لها أن المستأجر لم يوف بالأجرة المتأخرة في الميعاد الذى عينه القانون ، ما دامت هذه الأجرة لم تكن محل نزاع جدى وما دام لم يثبت لها أن المستأجر عرض الأجرة على المؤجر ولو عرضاً ودياً^(١) . ولا يجوز أن يكون طلب الإخلاء محل تقدير للمحكمة تجيب المؤجر إليه أولاً تجيب ، فإن هذه السلطة التقديرية قد منحت للقاضى فى دعوى الفسخ التى تستند إلى القواعد العامة ، لا فى دعوى الإخلاء التى تستند إلى أحكام التشريع الاستثنائى . والسبب فى ذلك أن التشريع الاستثنائى قد منح للمستأجر مزايا عدة ، وأجاز له البقاء فى العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية طوال المدة التى يريد بها بأجرة مخفضة ، ومنحه فى الوفاء بالأجرة ميعاد خمسة عشر يوماً من وقت التكليف بالوفاء وهى مهلة تشريعية تقوم مقام المهلة القضائية . وفى مقابل هذه المزايا فرض عليه التزامات تشدد فى أخذه بها حتى لا يضار المؤجر بأكثر مما قصد إليه المشرع ، وعلى رأس هذه الالتزامات الالتزام بدفع الأجرة فى الميعاد القانونى . فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام لم يسع القاضى ، وهو فى صدد تطبيق تشريع استثنائى وازن موازنة دقيقة بين حقوق

(١) وقد رفض طلب الإخلاء لأن تأخر المستأجر فى سداد الأجرة كان يسبب وجود خلاف حول تخفيض الأجرة بنسبة ١٥٪ طبقاً لتشريع سنة ١٩٥٢ (مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٣) . ويبدو أن جدية النزاع هنا غير كافية ، فقد كان على المستأجر أن يسدد الأجرة المتفق عليها فى عقد الإيجار ثم يرفع دعوى بتخفيض الأجرة وباسترداد ما دفع منها زائداً (انظر فى هذا المعنى مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٣٥ سنة ١٩٥٤ - ١٧ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠ - وانظر عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ١٧ - ص ١٩) . وإذا كان النزاع على الأجرة قد صنى بحكم ، لم يعد للمستأجر بعد ذلك أن يستند إلى هذا النزاع لتأخر فى الدفع (مصر الكلية أول ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٧١٥ سنة ١٩٥٣) . ولا يحق للمستأجر أن يمتنع عن دفع الأجرة التى كان يدفعها للموثر بحجة أن الوارث يطالب بأجرة أزيد (مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤) .

ويتبين مما قدمناه أننا نخالف ما ذهب إليه كثير من المحاكم فى أمرين : (أولاً) إذا عرض المستأجر الأجرة فى الميعاد القانونى ولو عرضاً ودياً وأثبت ذلك لم يحكم عليه بالإخلاء ، ولا ضرورة للعرض الرسمى . (ثانياً) إذا قام نزاع جدى على الأجرة وكان هذا النزاع هو السبب فى تأخر المستأجر عن دفعها ، لم يحكم بالإخلاء بشرط أن يمرض المستأجر المقدار الذى لا ينزع فيه ، ويحسن أيضاً أن يودع المقدار المتنازع فيه خزانة المحكمة لحين البت فى النزاع تدليلاً على حسن نيته .

المستأجر والتزاماته ، إلا أن يحكم بفسخ الإيجار وبإخلاء العين المؤجرة ، دون أن تكون له أية سلطة تقديرية في ذلك (١) .

ولأنما تكون له السلطة التقديرية في منح أجل للمستأجر في تنفيذ الحكم بالإخلاء ، فيجوز للقاضي تطبيقاً للمادة ٢/٣٤٦ مدني ، أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول ينفذ فيه الحكم بالإخلاء ، إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم (٢) .

(١) مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٥ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦٠٢ سنة ١٩٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦٣٥ سنة ١٩٥٣ - ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥١ ص ١٣٨١ - ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٤١ سنة ١٩٥٤ - ١٤ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧ سنة ١٩٥٥ - ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤ سنة ١٩٥٥ - ٢٠ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٧٦٧ سنة ١٩٥٥ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٣ سنة ١٩٥٥ (حلفت المؤجرة اليمين الحاسمة على أنها لم تقبض الأجرة ، فعرض المستأجر الأجرة عقب ذلك ، ولكن المحكمة قضت بالإخلاء) - ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١٢٤٧ سنة ١٩٥٥ - ٣ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٩٩٢ سنة ١٩٥٥ - ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٣٩٠٢ سنة ١٩٥٧ . ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٣٢٠ سنة ١٩٥٧ - مصر المختلطة ١٦ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٦ - وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٢ ص ٤٥٩ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٤٠ .

وانظر عكس ذلك وأن للمحكمة أن تقدر ظروف تأخر المستأجر في الوفاء وأن تحكم برفض دعوى الإخلاء مع إلزام المستأجر بمصروفاتها إذا تبين لها أن توقفه كان لأسباب جديدة معقولة استناداً إلى أن نص القانون لا يوجب الحكم بالإخلاء بل يقتصر على أن يجيز للمؤجر طلبه تطبيقاً لأحكام المادة ٢/١٥٧ مدني : مصر الكلية الوطنية ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٦ ص ٦٣٨ - ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٥٧ سنة ١٩٥٣ - ٣١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٨٣٩ سنة ١٩٥٣ - ١١ نوفمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٣٢١ سنة ١٩٥٣ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٢٨٠ سنة ١٩٥٣ - وانظر أيضاً في هذا المعنى عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٣ - ص ١٥ - وانظر في عرض الرأيين دون ترجيح لأحدهما منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤٢ - ص ٥٤٣ .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٢ ص ١٦٥ - ص ١٦٦ ، ويستند إلى أن المشرع لم يقصد بالتشريع الاستثنائي أن يعطل من أحكام القانون العام سوى ما نص التشريع الاستثنائي عليه من الأحكام ، أما ماعدا ذلك من أحكام ومنها حكم المادة ٢/٣٤٦ مدني فيظل معمولاً به . وما ورد في المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن من إعطاء مهلة للمستأجر في الإخلاء ، دون النص على مهلة في غير هذا الموضع ، إنما يرجع إلى رغبة المشرع في منح المستأجر =

والحكم بالإخلاء يتضمن تسليم العين لأن التسليم نتيجة حتمية للإخلاء ،
لذلك تقضى المحكمة بالإخلاء والتسليم (١) .

٢ - إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن

٦٤٤ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة ب) من قانون إيجار
الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق
عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . (ب) إذا كان المستأجر قد أجرة
من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ،
ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقاً
لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ (٢) . وفي إجارة الوقف إذا تنازل المستأجر عن الإيجار
أو أجرة المكان كله أو بعضه من الباطن - ولو كان مأذوناً له في ذلك - كان
لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء أو أن يتمسك بالعقد الجديد ، فإذا اختار
التمسك به قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن

في حالة الحكم بإخلائه بسبب الضرورة الملجئة مهلة محددة مدتها بنص القانون بحيث لا يجوز
حرمانه منها ولا إخلاؤه قبل انقضائها ، وذلك خلافاً لحالات الإخلاء الأخرى المنصوص عليها
في المادة ٢ حيث اكتفى المشرع في شأنها بترك الأمر لتقدير المحكمة تستعمل فيه سلطتها المقررة
بالمادة ٢/٣٤٦ مدني أو لا تستعملها . وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية الوطنية ١١ أكتوبر
سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٧ ص ٦٣٩ (وقد قضى الحكم بجواز إعطاء مهلة للمستأجر
في تنفيذ حكم الإخلاء في عهد الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، بعد تكليف المستأجر
بإيداع أجرة هذه المهلة مقدماً على ذمة المؤجر) - محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٢ ص ٤٥٩ -
كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٤٣ (وهو يتردد بين عدم جواز إعطاء مهلة
للإخلاء وجواز إعطاء المهلة ، والظاهر أنه يرجع الرأي الثاني) .

(١) مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣١٤٤
سنة ١٩٦١ .

(٢) جاء في المذكرة التفسيرية للاقتراح بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ -
وكان أحد النواب هو الذي قدم القانون - ما يأتي : « أضيف إلى الأسباب التي تجيز إخراج
المستأجر من المكان المؤجر سبب جديد ، وهو إيجاره هذا المكان من الباطن دون أن يكون
له الحق في ذلك » . والصحيح أن هذا السبب كان موجوداً قبل ذلك في المرسوم بقانون رقم ١٤٠
لسنة ١٩٤٦ كما سئى ، فقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يستحدث هذا السبب ،
ولكنه وسع فيه كما سيأتي .

من تاريخ نشوء هذا العقد . وتسرى أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة (١) .

ويتبين من هذا النص أن التأجير من الباطن بغير إذن المالك ينحول لهذا الأخير الحق في فسخ الإيجار وطلب إخلاء العين ، سواء حصل التأجير من الباطن بعد امتداد الإيجار الأصلي بحكم القانون أو أثناء سريان المدة الأصلية لهذا الإيجار . والأصل أن للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك (م ٥٩٣ مدني) . وتقضى تطبيق هذه القاعدة العامة هو ألا يكون للمالك حق فسخ الإيجار بسبب تأجير المستأجر العين من الباطن إلا إذا كان هناك شرط مانع من التأجير من الباطن ، وللمحكمة سلطة تقديرية في إجابة المالك إلى طلبه أو عدم إجابته . أما النص الوارد في التشريع الاستثنائي (م ٢ فقرة ب) فيحول للمالك حق الفسخ ، دون أن تكون للمحكمة سلطة تقديرية في ذلك ، إذا أجرة المستأجر العين من الباطن ولو لم يكن هناك شرط مانع ، بل ولو كان هناك ترخيص عام في الإيجار من الباطن وارد في عقد إيجار مبرم قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ م لم يكن هناك إذن كتابي خاص وقت التأجير من الباطن . والعلة في هذا النص الاستثنائي أن المشرع ، بعد أن نحول المستأجر المزايا التي سبقت الإشارة إليها وتلخص في البقاء بأجرة مخفضة في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار ، وجد من الواجب « أن تلقى على المستأجر واجبات شديدة تضمن من جهة قيامه بسداد هذه الأجرة المخفضة في ميعادها ، ومن جهة أخرى المحافظة على أن يكون شغله للمحل بهذه الأجرة ناشئاً عن ضرورة حقيقية دون أن يتخذ وسيلة للاستغلال والربح بأن يؤجره من باطنه . والغالب أن يكون هذا التأجير بإيجار مرتفع ارتفاعاً فاحشاً يثرى به على حساب المالك ، ولإخفاء هذه الزيادة يكتب العقد بالقيمة القانونية ويأخذ الفرق نقداً من المستأجر الثاني » (٢) . ومن ثم قضى التشريع الاستثنائي بأنه « لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان من باطنه

(١) أضيفت العبارة الأخيرة التي تبدأ من « وفي إجارة الوقف . . » بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ .

(٢) من التقرير الثاني للجنة العدل بمجلس الشيوخ في خصوص قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

إلا بإذن كتابي من المالك وقت التأجير من الباطن ، ولا عبء بما يكون قد نص عليه في العقد الأصلي من تحويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، لأن أغلب العقود القديمة السابقة على سنة ١٩٤٠ والتي صارت تتجدد من نفسها بدون إرادة المالك كان منصوباً فيها على تحويل المستأجر حق التأجير من الباطن . وما كان في ذلك ضرر على المالك ، لأن المحلات كانت تؤجر بقيمتها الحقيقية سواء من الأصل أو من الباطن . ومن جهة أخرى فإن قيام المستأجر بتأجير المحل من باطنه دليل على أنه غير محتاج إليه ، واحتياج المستأجر إلى شغل المحل هو العلة في كل القيود الواردة في قانون الإيجارات (١) .

وظهرت هذه القيود على التأجير من الباطن لأول مرة في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٠ (٢) ، ثم توسع فيها المشرع في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٣) : ومن ثم لا تسري هذه القيود بأثر رجعي على وقائع الإيجار من الباطن التي تمت قبل العمل بهذه التشريعات (٤) .

(١) من نفس التقرير الثاني للجنة العدل بمجلس الشيوخ .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لهذا المرسوم بقانون ما يأتي : « أضيف إلى الأسباب التي تجيز إخراج المستأجر من المكان المؤجر سبب جديد ، وهو إيجارة هذا المكان من الباطن دون أن يكون له الحق في ذلك ، أي إذا كان ممنوعاً من الإيجار من الباطن بشرط في العقد . وهذا الحكم مطلق تقع نتيجته بقيام سببه ، فليس يجدي في تفاديه أو عدم تطبيقه الادعاء بأن المؤجر لم يصبه ضرر من الإيجار من الباطن أو أنه يعتبر متعسفاً في استعمال حقه حين يطلب الإخلاء لهذا السبب » .

(٣) وسرى أن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد توسع فأجاز طلب الإخلاء ، ليس فحسب إذا كان المستأجر ممنوعاً من الإيجار من الباطن بشرط في العقد ، بل حتى لو لم يوجد هذا الشرط المانع ، بل ولو كان مرخصاً للمستأجر بالإيجار من الباطن في عقد مبرم قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ما لم يحصل على إذن كتابي خاص وقت التأجير من الباطن .

(٤) فإذا أبرم الإيجار من الباطن بالرغم من الشرط المانع قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، سرت القواعد العامة ولو امتد هذا الإيجار من الباطن إلى ما بعد هذا المرسوم بقانون (استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٩ - ١٠ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩) . وقضت محكمة مصر المختلطة في إيجار من الباطن تم قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، بأن المؤجر الذي يبدأ بمطالبة المستأجر بزيادة في الأجرة بسبب قيامه بالتأجير من باطنه لا يقبل منه بعد ذلك طلب الإخلاء المبني على قيام المستأجر بهذا التأجير من الباطن (مصر المختلطة ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦) . وقضت أيضاً بأن المؤجر الذي تسامح في تأجير المستأجر من باطنه جزءاً من العين المؤجرة ، بالرغم من النص =

ونبحث الآن الشروط الواجب توافرها حتى يكون للمالك حق الإخلاء
لسبب التأجير من الباطن ، ثم نبحث إجراءات هذا الطلب .

ص في العقد على حظر التأجير من الباطن ، لا يقبل منه التمسك بشرط الحظر المذكور للمطالبة بإخلاء
المستأجر الجديد الذي حل محل المستأجر الأصلي (مصر المختلطة ٢١ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤) .
وقد قضت محكمة مصر الكلية الوطنية بأن الأمرين العسكريين رقمي ٣١٥ و ٤٠٢ قد حصرا
الأسباب التي يمكن من أجلها طلب إخلاء الأماكن المؤجرة ، وليس منها الإيجار من الباطن ولو كان
مخالفاً لشرط صريح في العقد ، وإذن فلا يصح أن يكون هذا الإيجار سبباً للإخلاء إلا إذا اقترن
باستعمال المكان المؤجر يتنافى مع شروط العقد المعقولة أو يضر بمصلحة المالك كنص الفقرة
الثانية من المادة الثانية من الأمر رقم ٣١٥ . ولا يمكن القول بأن الإيجار من الباطن هو في ذاته ،
مجرداً عن أي اعتبار آخر ، استعمال للمكان يتنافى مع شروط العقد المعقولة أو يضر بمصلحة المالك ،
لأن الاستعمال شيء مادي يحدث في العين المؤجرة وليس فعلاً قانونياً نظرياً ، كما أن تغيير شخص
السكن لا يمكن أن يعد وحده تغييراً في طريقة الانتفاع بالمكان (مصر الكلية الوطنية ٢٩
نوفمبر سنة ١٩٤٣ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ٦٣) . وقضت أيضاً بأنه لما كان القانون رقم ١٢١
لسنة ١٩٤٧ قد صدر في ٤ يولييه سنة ١٩٤٧ مستحدثاً في مادته الثانية سبب الإخلاء للتأجير
من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ، وطبقاً لقاعدة عدم رجعية القانون
لا يسرى هذا الحكم الجديد على وقائع التأجير من الباطن التي سبقت ، بل تبقى هذه الوقائع محكومة
بالقانون الساري وقت حصولها ، وهو القانون المدني القديم الذي كان الفقه والقضاء في عهده
يكتفيان بالموافقة الضمنية على التأجير من الباطن أخذاً بمبدأ عدم التوسع في تفسير الشرط المانع
من هذا التأجير . فإذا ما كيفت واقعة النزاع بأنها إجارة باطنية ، فإن هذا التكييف لا يؤدي
حتماً إلى الإخلاء طالما أن الواقعة سبقت قانون إيجار الأماكن واتصلت بها موافقة ضمنية مستمدة
من سكوت المؤجر الطويل وعدم اعتراضه سنين عدداً (مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة
٤ قضية رقم ٧٣٧ سنة ١٩٥٦) . وقضت أيضاً بأن التأجير من الباطن الذي تم قبل المرسوم
بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ لا يصلح سبباً لطلب الإخلاء وفقاً لهذا المرسوم بقانون ، وبأنه
لا يقدح في هذا النظر تحرير عقد إيجار جديد في سنة ١٩٤٧ باسم المستأجر الأصلي وحده دون
ذكر للمستأجر من الباطن ، إذ أن حق الأخير في البقاء بالعين يستمد من ممارسة الأول للتأجير
من الباطن في ظل قانون لم يكن يجعله من أسباب الإخلاء ، ولا أثر للتعاقب الجديد على هذا الوضع
الذي يظل كما هو إلى أن ينتهي بغل يد المستأجر الأصلي عن العين موضوع النزاع (مصر الكلية
١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٧٢ سنة ١٩٥٤) . وانظر أيضاً في هذا المعنى
مصر الكلية ١٥ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠٢٢ سنة ١٩٥٢ - ١٧ مارس سنة
١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٥٣ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية
رقم ١٦٣٦ سنة ١٩٥٤ - ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٩٨ سنة ١٩٥٤ -
٦ يولييه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٦٠١ سنة ١٩٥٣ (وانظر تعليق الأستاذ عصام الدين
حواس في قضاء الإيجارات من أن الأحكام الثلاثة الأخيرة - وأرقامها ٤٨ إلى ٥٠ في قضاء
الإيجارات المشار إليه - ذكرت خطأ أن التأجير من الباطن لم يكن سبباً للإخلاء في عهد المرسوم
بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ - والظاهر أن هذه الأحكام قد قصدت أن المرسوم بقانون
رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ لم يجعل الإيجار من الباطن سبباً للإخلاء إلا إذا كان هناك شرط مانع) .

٦٤٥ - شروط طلب الإيجار : هناك شرطان يتطلبهما القانون حتى يجوز للمالك طلب الإخلاء ، وهما : (أولاً) أن يقوم المستأجر بتأجير المكان المؤجر من باطنه . (ثانياً) أن يكون التأجير من الباطن بغير إذن من المالك .
وهناك حالتان استثنائيتان : (إحداهما) يكتفى فيها بالشرط الأول ، وهي إجارة الوقف . (والأخرى) على العكس من ذلك لا يجوز فيها الإخلاء ولو توافر الشرطان ، وهي حالة الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار عند بيع المصنع أو المتجر .

فنبحث كلا من الشرطين السالف ذكرهما ، ثم كلا من الحالتين الاستثنائيتين .

٦٤٦ - الشرط الأول - التأجير من الباطن : يقول النص : « إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر » . فيجب إذن لجواز طلب الإخلاء أن يكون قد صدر من المستأجر عقد إيجار من الباطن (١) ، وقد سبق تفصيل ما هو الإيجار من الباطن (٢) . ولم يذكر المشرع هنا التنازل عن الإيجار إلى جانب الإيجار من الباطن ، ومن عاداته أن يذكر الاثنين معاً ، حتى إنه عندما أضاف النص الخاص بإجارة الوقف إلى الفقرة (ب) من المادة ٢ سالف الذكر بموجب المرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ لم يغفل التنازل عن الإيجار وذكره إلى جانب الإيجار من الباطن . ويحمل إغفال التنازل عن الإيجار في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه غير مقصود ، وقد أراد المشرع بعبارة « أجر من الباطن » أن تشمل الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار معاً . ولو قيل بغير ذلك ، وبأن الإيجار من الباطن وحده هو الممنوع دون التنازل عن الإيجار ، لسهل التحايل على القانون ، ولعمد المستأجر إلى التنازل عن الإيجار بدلا من الإيجار من الباطن ، فيصل بذلك إلى نفس النتيجة وهي استغلال حماية القانون لإياه في الإيجار الصادر له من المالك ، وهذا ما أراد القانون منعه . هذا إلى أن المشرع ذكر بصريح النص أن « منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي

(١) مصر الكلية ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٣٧ ص ٩٠٦ - ١١ أبريل

سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٩٠ سنة ١٩٥٤ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٢ وما بعدها .

منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس » (م ١/٥٩٤ مدني) ، فيمكن قياس المنع التشريعي على المنع الاتفاقي ، ويكون المشرع عندما منع الإيجار من الباطن ورتب عليه جواز الإخلاء منع في الوقت ذاته التنازل عن الإيجار ورتب عليه نفس النتيجة (١) . ويخلص من ذلك أنه يستوى أن يصدر من المستأجر إيجار من الباطن أو تنازل عن الإيجار ، ففي الحالتين يتوافر الشرط الأول من شرطي جواز طلب الإخلاء . ويستوى كذلك أن يكون الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار واقعاً على كل المكان المؤجر أو على بعضه (٢) .

وقد قدمنا أنه لا يعتبر إيجاراً من الباطن ولا تنازلاً عن الإيجار أن يدخل المستأجر معه شركاء في المتجر أو المصنع الذي أقامه في العين المؤجرة (٣) ، ولا أن

(١) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٤ ص ١٦٩ - الأسكندرية الكلية ٨ يناير سنة ١٩٥١ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٥ ص ٥٠٥ - مصر الكلية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٩٢٦ سنة ١٩٥٣ - ٥ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٣٥ سنة ١٩٦٠ - وانظر عكس ذلك وأن النص مقصور على الإيجار من الباطن وحده دون التنازل عن الإيجار كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٦١ (ويستند إلى الفارق القانوني بين الحقيين من حيث طبيعة كل حق وأثره ، وأن المشرع عند ما أراد تناول الحقيين معاً في إجارة الوقف نص على ذلك صراحة فاقصاره في إجارة غير الوقف على الإيجار من الباطن معناه أن ذلك لا يشمل التنازل عن الإيجار ، وإذا خشي من أن الأفراد لا يميزون بين العاملين فجعل المنع من أحدهما منعاً من الآخر فليس هذا شأن المشرع إذ هو يميز بداية بين العاملين فإذا ذكر أحدهما دون الآخر لم يحز القول إنه قصد العاملين معاً . غير أن الأستاذ كامل محمد بلعري يميز بين ما إذا كان هناك شرط مانع من الإيجار من الباطن فعند ذلك يتناول الشرط المانع التنازل عن الإيجار أيضاً إعمالاً لنص المادة ١/٥٩٤ مدني ، وبين ما إذا سككت المتعاقدان عن المنع فعند ذلك يكون الحظر الوارد في الفقرة (ب) من المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن مقصوراً على التأجير من الباطن تفسيراً لهذا النص الاستثنائي في أضيق الحدود) .

(٢) وقد صرح بذلك النص الوارد في إجارة الوقف . وقد أراد المشرع في هذا النص أن يتدارك ما أغفله في النص الوارد في قانون إيجار الأماكن ، فقال : « وفي إجارة الوقف إذا تنازل المستأجر من الإيجار أو أجر المكان كله أو بعضه من الباطن » ، فتناول كما نرى الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ، كما جعل للتصرف الذي يقع على بعض المكان حكم التصرف الذي يقع على كله . انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٤ ص ١٦٩ - ص ١٧٠ - مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٩٣ سنة ١٩٥٣ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤ .

(٣) وقد قضى بأن إشراك المستأجر شخصاً معه في المتجر أو المصنع الذي أقامه في العين المؤجرة لا يعتبر تأجيراً من الباطن (مصر الكلية ٤ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٥١ =

يسكن العين خادمه أو أحد من أتباعه بدلا من أن يسكنها هو ، ولا أن يستنزل ضيوفاً لمدة قصيرة أو طويلة ولا أن يسكن معه أقارب أو أصدقاء^(١) . كذلك

= سنة ١٩٥٢ - ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحامة ٣٦ رقم ٤٣٧ ص ٩٠٦ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٤ . وقرب مصر الكلية ٨ يناير سنة ١٩٥١ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٥ ص ٥٠٥ - ٢٨ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٨٥ سنة ١٩٥٣ .

(١) وقد قضى بأن إقامة الإخوة وذوى القربى فى العين المؤجرة هى بحسب الأصل من قبيل المساكنة التى لا تحقق التأجير من الباطن بمعناه القانونى ، ولو اقترنت بفكرة التخصيص المكافى الذى ينبئ عليه استقلال كل فرد أو عائلة بجزء معين لسكنائه (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحامة ٣٦ رقم ٤٤٤ ص ٩١٠) . وقضى أيضاً بأنه إذا ساكن المستأجر زوجته وابنه وبنته وزوج بنته ، فهؤلاء هم أسرته التى هو عائلتها وكبيرها ، ومن الطبيعى أن يكون عقد الإيجار قد حرر باسمه إذ من غير المعقول أن المستأجر فى عقد الإيجار يذكر أسماء أفراد أسرته أجمعين وقت التعاقد (مصر الكلية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٤ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً بأن قبول المستأجر ضيفاً ينزل عنده ، ولو كان هذا الضيف يدفع نصيبه فى تكاليف المعيشة ، لا يعتبر إيجاراً من الباطن (مصر الكلية المختلطة ١٧ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٩٧) . وقضى بأن قوام التأجير من الباطن فى فقه القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا يثبت فى حق المستأجر الأصل إلا إذا كان هناك اتفاق بينه وبين آخر يحول لهذا حق الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها لقاء جمل ، فإذا انعدم الدليل على وجود هذا الاتفاق فى العلاقة بين المستأجر الأصل وبين من يشترك معه فى الانتفاع أوقام فى أمره شك انتفى التأجير من الباطن . وعلى ذلك لا يكون إيواء المستأجر بمحض أفراد أسرته أو أقاربه (شقيقته وزوجها) أو أصدقائه فى العين المؤجرة فى حكم التأجير من الباطن الذى يجيز إخلاءها ، بل يعتبر من قبيل المساكنة ، سواء أسهموا مع المستأجر الأصل فى الأجرة أو لم يسهموا (مصر الكلية ٢١ مايو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٩٥ سنة ١٩٦١) . وقضى بأنه لا يدخل فى نطاق التأجير من الباطن من استأجر مسكناً ليقم فيه هو وإخوته أو من هم تحت رعايته ولو صدر العقد باسم المستأجر ، لأن ذلك يعتبر من قبيل المشاركة السكنية المشروعة ولأن الإجارة مقصودة منذ البداية لصالح الجميع وقد ذاب من تحرر العقد باسمه عن إخوته وذويه نيابة فعلية لها سند صحيح بما جرى به العرف الاجتماعى . ولا يمكن القول بأن مناداة من حرر العقد باسمه الشقة تستتبع مناداة مشاركيه فى السكن ، وإن قيل بغير ذلك فالعدل يأبى أن يحزر العقد باسم شخص لصالحه وآخرين ويتعلق مصير من لم يحزر العقد باسمهم بمصير من حرر العقد باسمه مادام العقد حرر لصالح الجميع منذ البداية (مصر الكلية ١٨ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٦١١ سنة ١٩٦١) .

وانظر فى نفس المعنى : مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٨١٥ سنة ١٩٥٢ - ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٢٣٦ سنة ١٩٥٢ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨١٦ سنة ١٩٥٢ (يقيم مع المستأجر ابن زوجته) - ٤ يونيو =

لا يعتبر إيجاراً من الباطن ولا تنازلاً عن الإيجار أن تنزل شركة عن الإيجار لشركة تخلفها إذا كانت الشركة الثانية ليست إلا استمراراً للشركة الأولى ، ولا تمنع

= سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٥١ سنة ١٩٥٢ - ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٥١ سنة ١٩٥٢ - ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٢٢ سنة ١٩٥٢ - ١٠ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٣٢ سنة ١٩٥٣ - ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٣٨٣ سنة ١٩٥٣ - ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٧ ص ٩٠٦ - ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٥٦ سنة ١٩٥٤ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٤ - ١٢ فبراير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٥ ص ١٣٨٥ (يقيم معه شقيقه ثم انتقل أحد الأخوين إلى مسكن آخر لأن الإجارة تعتبر معقودة لها من بادئ الأمر) - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٣١ سنة ١٩٥٤ - ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩١٢ سنة ١٩٥٤ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤ - ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٦٤ سنة ١٩٥٤ (ترك المستأجر العين لابن أخته فقالت المحكمة إن هذا لا يعتبر تأجيراً من الباطن) - ٣١ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٣١٦ سنة ١٩٥٥ - ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٧٣٧ سنة ١٩٥٦ - ٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢٥٣ سنة ١٩٥٧ - وانظر عكس ذلك وأن ترك المستأجر الأصل العين وتخليه عنها لمن كان يقيمون معه يعتبر إيجاراً من الباطن : مصر الكلية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٩٢٦ سنة ١٩٥٣ - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ - دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥٦٤ سنة ١٩٥٤ - ١٥ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٤٥٨ سنة ١٩٥٧ - وانظر تعليقاً في معنى أنه لا يكون هناك إيجار من الباطن في هذه الحالة لأن المقصود بعبارة التأجير من الباطن هو أن يؤجر للاستغلال كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن ص ٦١ - ص ٦٢ - والظاهر أن هناك محلاً للتمييز بين ما إذا كان أقارب المستأجر قد ساكنوه منذ بداية الإيجار فيكون قد تعاقد نيابة عنهم فيجوز له التخلي لهم عن العين المؤجرة ولا يعتبر إيجاراً من الباطن ، وبين ما إذا كان المستأجر قد آوى أقاربه بعد الإيجار فيبقى في العين ما بقى هو وإن خرج خرجوا معه لأنه لم يتعاقد نيابة عنهم ويعتبر بقاؤهم في العين بعده إيجاراً من الباطن . وقد قضى في هذا المعنى في دعوى دفع المستأجر فيها بأنه لم يحصل تأجير من الباطن ، وإنما الذي حصل هو أنه آوى معه والده الذي طعن في السن واحتاج إلى رعايته وذلك دون مقابل ، كما أن علاقته بالعين لم تنقطع فلا يزال يشغلها مع والده . فأحيلت القضية إلى التحقيق وثبت منه أن المستأجر لا يقيم بالعين ، وقضت المحكمة بأنه إذا ترك المستأجر الأصل العين المؤجرة إلى والديه اللذين لم يكونا يقيمان معه عند بدء الإيجار ، فإن ذلك يعتبر منه نزولاً عن الإجارة . ولما كان الثابت أن والد المستأجر لم يكن مقيماً معه عند بدء الإيجار وإنما آواه أخيراً ، وثبت من المعاينة أن المستأجر ترك العين المؤجرة وأقام في مسكن آخر ، فيتعين الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ٢٠ مايو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ١٣٢٤ سنة ١٩٦٠ : وقد أمهلت المحكمة المستأجر شهرين لتنفيذ الحكم بالإخلاء عملاً بالمادة ٣٤٦/٢ مدني) .

زيادة رأس المال أو إنقاظه أو مد أجل لشركة أو تغيير مركز إدارتها من أن تعتبر الشركة مستمرة^(١).

كذلك لا يعد إيجاراً من الباطن بالمعنى المقصود في الشرط الذي نحن بصدد أن يكون المنزل في جهة تعتبر مصيفاً أو مشقياً ويؤجره المستأجر من باطنه مدة الصيف أو مدة الشتاء. ذلك أنه روعي في إيجار المنزل هذه الميزة، وكانت محل اعتبار عند تقدير الأجرة، فاستغلال المستأجر للمنزل على هذا النحو يعتبر استغلالاً مألوفاً يتوقعه المالك وقد تقاضى ثمنه في الأجرة الأصلية أولاً ثم في العلاوة التي يسمح بها القانون وهي ٧٠٪^(٢). ولكن إذا أجرة المستأجر العين من الباطن لا لمدة فصل معين، كان هذا مسوغاً للإخلاء، حتى لو كان المستأجر قد فرش العين أو زودها بأدوات ذات قيمة، ولا يقبل منه القول بأنه يستغل الأثاث أو الأدوات أكثر مما يستغل العين نفسها ما دام المستأجر من الباطن لا يستطيع الانتفاع بالأثاث أو الأدوات إلا مع الانتفاع بالعين^(٣).

وإذا وقع الإيجار من الباطن، فإن الذي يطلب الإخلاء هو المالك لا المستأجر، والنص صريح في هذا المعنى إذ يقول: «إذا كان المستأجر قد أجرة من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك». وهذا يديهي لأن الاستغلال واقع على المالك لا على المستأجر الأصلي، وهذا الأخير هو المستغل. ومن ثم لا يجوز للمستأجر الأصلي أن يطلب هو إخلاء المستأجر من الباطن^(٤). كذلك لا يجوز له، إذا حصل على إذن كتابي من المالك وأجرة من الباطن، ثم أجرة المستأجر من الباطن

(١) انظر في كل ذلك آنفاً فقرة ٤٥٦.

(٢) الإسكندرية المختلطة ٣ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٩ - ٧ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٤ - ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ (وتقول هذه الأحكام الثلاثة إن منقولات المستأجر الأصلي هي العنصر الأساسي في تقدير الأجرة، وإن القول بنير هذا الرأي يشل حركة الاصطيف بمدينة الإسكندرية) - وانظر أيضاً في معنى القضاء المختلط الإسكندرية الوطنية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٤٣ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ٦٢. وانظر انتقاداً لهذه الأحكام في عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٣٩ - ص ٤٢.

(٣) الإسكندرية المختلطة ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٤ - مصر الكلية ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٧٦ سنة ١٩٥٦.

(٤) الإسكندرية المختلطة ٢٣ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٢٠.

بدوره إلى مستأجر ثان من الباطن دون إذن كتابي من المالك، أن يطلب الإخلاء من المستأجر من الباطن الأول أو المستأجر من الباطن الثاني (١).

٦٤٧ — السُّرْط الثاني — بغير إذن من المالك : ويشترط في الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار أن يكون « بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ، ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ » . ويخلص من هذا النص أنه يجب التفريق بين فرضين : (الفرض الأول) أن يكون عقد الإيجار الأصلي قد تم في تاريخ غير متأخر عن ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ أى سابق على أول يناير سنة ١٩٤٤ . وفي هذا الفرض لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا بإذن كتابي صريح من المالك وقت التأجير أو التنازل (٢) ، سواء كان عقد الإيجار الأصلي يتضمن شرطاً مانعاً من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار ، أو كان هذا العقد مسكوتاً فيه عن ذلك ، أو كان يتضمن ترخيصاً صريحاً في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار . فالشرط المانع يقتضى بداهة إذنا كتابياً صريحاً ينسخه . وسكوت عقد الإيجار الأصلي ، بل تضمنه ترخيصاً عاماً في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار ، وإن كان هذا أو ذاك كافياً لتحويل المستأجر الحق في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار بحسب القواعد العامة ، إلا أن المشرع هنا لم يكتف بذلك بل اقتضى الحصول على إذن كتابي صريح خاص من المالك وقت التأجير من الباطن أو

(١) وقد قضى بأنه لا يجوز للمستأجر الأصلي الذي أجر من باطنه بناء على إذن كتابي من المالك أن يطلب من المالك إخلاء المستأجر من الباطن إذا ما قام هذا بالتأجير من باطنه دون إذن كتابي صريح من المالك (مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٢٣٢٧ سنة ١٩٥٧ — ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٣٢٣٦ سنة ١٩٥٨) . وانظر أيضاً مصر الكلية أول مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٦٨٩ سنة ١٩٥٣ — وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٦ ص ١٨١ — ص ١٨٢ — محمد كامل مرسي فقرة ٣٥٣ ص ٤٦٢ — ص ٤٦٣ .

(٢) ولا يكفي الإذن وقت الإيجار الأصلي (مصر الكلية الوطنية ١٦ أكتوبر سنة ١٩٤٨ . المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٧ ص ١٠٧٨ — ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٥٢ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٥ ص ١٧٨ — محمد كامل مرسي فقرة ٣٥٣ ص ٤٦٢ — كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٦٢ ص ٥١ — محمد ليبدي شلب فقرة ٣١٨ ص ٣٣٤ .

التنازل عن الإيجار . وتقول لجنة العدل بمجلس الشيوخ ، كما رأينا (١) ، في تقريرها الثاني في تعليل ذلك ما يأتي : « ولا عبرة بما يكون قد نص عليه في العقد الأصلي من تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، لأن أغلب العقود القديمة السابقة على سنة ١٩٤٠ والتي كانت تتجدد من نفسها بدون إرادة المالك كان منصوباً فيها على تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، وما كان في ذلك ضرر على المالك لأن المحلات كانت تؤجر بقيمتها الحقيقية سواء من الأصل أو من الباطن » . (والفرض الثاني) أن يكون عقد الإيجار الأصلي قد تم في تاريخ متأخر عن ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، أى منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . وفي هذا الفرض لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا بإذن كتابي صريح من المالك وقت التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، سواء كان عقد الإيجار الأصلي يتضمن شرطاً مانعاً من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار ، أو كان هذا العقد مسكوتاً فيه عن ذلك . أما إذا كان العقد يتضمن ترخيصاً عاماً في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار ، فإن هذا الترخيص العام وقت الإيجار الأصلي يغني عن الإذن الكتابي الخاص وقت التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار (٢) . ونرى من ذلك أن المشرع في الفرض الثاني أوجب الإذن الكتابي الخاص حتى لو سكت الإيجار الأصلي ، وقد كان هذا السكوت يحول المستأجر الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار بحسب القواعد العامة ، وفي هذا يتفق الفرض الثاني مع الفرض الأول . ولكن

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٤٤ .

(٢) ويجب أن يقع الإيجار من الباطن في حدود الترخيص العام . فإذا كان الترخيص العام مقصوداً على إيجار جزء من العين من الباطن ، لم يجز للمستأجر إيجار كل العين (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٥ ص ١٨٠ - انظر عكس ذلك وأنه إذا رخص المالك في تأجير جزء من العين من الباطن يكون قد وافق على مبدأ التأجير من الباطن في ذاته ، فإذا آجر المستأجر العين كلها يكون هذا قد تم بترخيص من المالك ، وتكون مخالفة المستأجر لشروط الترخيص سبباً في مسئوليته وفقاً للقواعد العامة لا وفقاً لأحكام التشريع الاستثنائي : مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٩٥ سنة ١٩٥٣) . وإذا كان لترخيص العام وارداً على إيجار العين مفروشة في مقابل الملاوة القانونية وهي ٧٠٪ ، فإن ذلك لا يحول المستأجر أن يؤجر العين غير مفروشة فلا يحصل المؤجر على هذه الملاوة ، وذلك ما لم يقر المؤجر بعد ذلك إيجار العين من الباطن غير مفروشة (مصر الكلية ٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣١١٥ سنة ١٩٥٢) .

الفرض الثاني يختلف عن الفرض الأول فيما إذا كان الإيجار الأصلي تضمن ترخيصاً عاماً ، فهذا الترخيص العام يغني عن الإذن الكتابي الخاص في الفرض الثاني ، ولا يغني عنه في الفرض الأول . والسبب في ذلك أن الإيجار الأصلي الفرض الثاني قد أبرم في تاريخ متأخر عن ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، أي في وقت اشتدت فيه أزمة المساكن ، فإن رخص المالك صراحة للمستأجر في الإيجار من الباطن فقد قبل ذلك وهو على بينة من أمره ، وكان يستطيع ألا يقبل أوفى القليل أن يسكت .

ويخلص مما قدمناه أن المستأجر الأصلي ، حتى لا يدع للمالك سبيلاً إلى طلب الإخلاء ، يجب عليه أن يحصل منه على إذن كتابي خاص وقت التأجير من الباطن إذا كان عقد الإيجار الأصلي مبرماً قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإذا كان مبرماً منذ هذا التاريخ وجب الحصول على الإذن الكتابي (١) ما لم يكن الإيجار الأصلي قد تضمن ترخيصاً عاماً (٢) . والكتابة في الإذن الخاص ليست ركناً شكلياً فيه (٣) ، بل هي مطلوبة للإثبات ، فيقوم مقامها الإقرار أو اليمين (٤) . ولا يعتبر

(١) وقد قضى بأن قبول المالك تنازل المستأجر للغير عن عقد الإيجار لا يستفاد من قرائن الأحوال ، بل يجب أن يكون ذلك بإذن كتابي صريح من المالك على ما نصت عليه المادة ٢ فقرة ب من القانون ، ولذلك لا يجوز للمستأجر الاحتجاج بأن المالك قد ارتضى وجود المتنازل إليه وإقامته بالعين بدليل سكوته على ذلك أو قبوله لإيصال التليفون باسمه (مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ رقم ٤٧٦٨ سنة ١٩٥٩) . وانظر مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٦٣ سنة ١٩٥٢ (ترخيص مكتوب يتعارض مع شرط مانع مطبوع ، فغلب الترخيص المكتوب) .

(٢) فإذا أعطى المالك إذناً للمستأجر في الإيجار من الباطن ، فليس للمستأجر من الباطن أن يؤثر بدوره من باطنه إلا بإذن من المالك أيضاً لا من المستأجر الأصلي (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٦٣) .

(٣) قارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٦٢ (ويبدو أنه يجعل الكتابة شرطاً شكلياً في الإذن لا يصبح بغيرها) .

(٤) مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٧٨ سنة ١٩٥٢ (أقر المالك في صحيفة دعواه أنه إذن في الإيجار من الباطن) - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٥ ص ١٨٠ - محمد لبيب شنب فقرة ٣١٨ ص ٣٣٤ - ولكن لا تقبل البيعة ولا القرائن (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٩ ص ٥١٠ - ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٥٢ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٥١٥ سنة ١٩٥٣ - انظر عكس ذلك مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٤٤٥٣ -

إثباتا كتابياً كافياً الإيصال الصادر من المؤجر بتسلمه الأجرة من المستأجر الأصلي ومن المستأجر من الباطن^(١) ، أما إذا قبل المؤجر قبض الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ فإنه يكون بذلك قد أقر الإيجار من الباطن^(٢) . ولا يغني علم المؤجر بالإيجار من الباطن وسكوته عن ذلك عن الإذن الكتابي الخاص^(٣) .

وقد قدمنا أن هذا الإذن الكتابي الخاص ، وكذلك الترخيص العام الوارد في عقد إيجار أصلي مبرم بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، مما يجوز تقويمه وتضاف قيمته إلى أجرة الأساس عند تقدير الحد الأقصى للأجرة^(٤) .

فإذا لم يحصل المستأجر على الإذن الكتابي الخاص ، ولم يتضمن الإيجار الأصلي المبرم بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ على ترخيص عام ، جاز للمالك أن يطلب الإخلاء^(٥) على النحو الذي سنراه فيما يلي .

= سنة ١٩٥٤ (وقد استدلت المحكمة على الإذن في الإيجار من الباطن بقرينة زيادة في الأجرة معاصرة لإقامة المستأجر من الباطن في العين - انظر تعليق الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٤٩ - ص ٥٠) .

(١) مصر الكلية ١٦ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦١٦ سنة ١٩٥٦ .

(٢) وقد قضى بأن مطالبة المؤجر بزيادة الأجرة بسبب الإيجار من الباطن يسقط حقه في طلب الإخلاء بعد ذلك « مصر المختلطة ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦ » . وانظر أيضاً مصر المختلطة ٢١ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤ .

(٣) مصر الكلية ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥١٥ سنة ١٩٥٣ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٥٨٥ .

(٥) ولا يجاب طلب الإخلاء ، حتى لو آجر المستأجر العين من الباطن دون إذن ، إذا كان متواطئاً مع المؤجر . فقد يقع أن يؤجر المالك العين ، لا للمستأجر مباشرة فيكون لهذا الأخير أن يبقى في العين بحكم الامتداد القانوني للإيجار ، بل لشخص يتواطأ معه ، ويؤجر هذا الشخص العين من الباطن للمستأجر الحقيقي فيستطيع المالك متى شاء إخراج هذا المستأجر الأخير ، إذا هو رفع دعوى الإخلاء على المستأجر الأصلي الذي تواطأ معه محتجاً عليه بالإيجار من الباطن . وقد قضى بأنه إذا أقامت المدعية دعواها طالبة فيها إخلاء المدعى عليهم من العين المؤجرة لأن المدعى عليه الأول قد قام باستئجار المنزل منها وآجره من باطنه إلى باقي المدعى عليهم دون ترخيص كتابي من المدعية ، واتضح للمحكمة أن المدعى عليه الأول وهو زوج المدعية قد تواطأ معها نكايه بباقي المدعى عليهم ، ولا سيما أنه يعمل كاتباً لحام ولا يعقل أن يستأجر منزلاً بأكمله لاستئجاره الشخصي ، فإن دعوى الإخلاء تكون مبنية على أساس غير سليم وخليقة بالرفض (مصر الكلية ٢١ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ رقم ٧٨٢ سنة ١٩٥٣) .

٦٤٨ — الحالة الاستثنائية الأولى — إجارة الوقف : رأينا أن المرسوم

بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ أضاف إلى الفقرة ب من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ النص الآتي : « وفي إجارة الوقف إذا تنازل المستأجر عن الإيجار أو أجر المكان كله أو بعضه من الباطن — ولو كان مأذونا له في ذلك — كان لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء أو أن يتمسك بالعقد بالحديد ، فإذا اختار التمسك به قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن من تاريخ نشوء هذا العقد ، وتسرى أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة » .

ويتبين من هذا النص أنه إذا كان المكان المؤجر عينا موقوفة فقد ألغى المشرع بالنسبة إليه الشرط الثاني واقتصر على الشرط الأول . فيكفي إذن أن يؤجر المستأجر الأصلي المكان الموقوف من الباطن كله أو بعضه أو يتنازل عن الإيجار حتى يكون لناظر الوقف طلب الإخلاء أو الحلول ، ولو كان المستأجر الأصلي قد حصل على إذن كتابي خاص من نفس ناظر الوقف أو من ناظر سابق ، أو كان الإيجار الأصلي لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ وتضمن ترخيصاً عاماً . ليستطيع ناظر الوقف إذن ألا يعتد بإذن صادر من ناظر سابق ، أو حتى بالإذن الصادر منه هو ، ويسرى هذا الحكم بأثر رجعي على عقود الإيجار من الباطن أو عقود التنازل التي أبرمت قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ . وقد بينت المذكرة الإيضاحية لهذا المرسوم بقانون الأسباب التي دعت المشرع إلى سن هذه الأحكام الشديدة وإلى جعلها تسرى بأثر رجعي ، وأوردت أمثلة عملية صارخة لتبرر هذا المسلك الاستثنائي ، فقالت : « كان بعض القائمين على أمر الأوقاف في وزارة الأوقاف وفي غيرها من الجهات التي خضعت لنظرها — كانوا يتخذون من الأوقاف وعلى حسابها وسائل دعاية للنفس أو مجاملة للصدقة أو إرضاء للحزبية ، فلم يكونوا ينظرون إلى الأعيان الموقوفة التي هي أمانة أيديهم نظرتهم إلى ممتلكاتهم الخاصة . وهو أمر نشأ عنه هبوط القيم الإيجارية مع وجود الوسطاء الذين كانوا يستأجرون هذه الأعيان ، ثم يستغلونها استغلالاً فاحشاً في بعض الأحيان . فمن أمثلة ذلك أن يستأجر رجل مليء مكاناً في شارع رئيسي من شوارع القاهرة بستة عشر

جنيها شهرياً ثم يؤجره من باطنه بستين جنيها شهرياً ، وهذا الشخص نفسه يستأجر مكاناً آخر في شارع رئيسي آخر بأحد عشر جنيها شهرياً ثم يؤجره من الباطن بخمسة وعشرين جنيها شهرياً . ومثل آخر يستأجر رجل قطعة أرض فضاء باثني عشر جنيها شهرياً ، ويجري فيها إصلاحات طفيفة ، ثم يؤجرها بعد ذلك من باطنه بمائتي جنيه شهرياً ، إلى غير ذلك من الأمثلة الكثيرة الصارخة . ولهذا كان لابد من العمل على تدارك هذه الأخطار بإصدار تشريع يحيز فسخ عقود الإيجار الصادرة من الأوقاف والتي وقع فيها تنازل أو إيجار من الباطن منعاً لاستغلال المواطنين من الوسطاء الذين مكنتهم من التأثير على بعض القائمين بأمر الأوقاف صداقات شخصية أو صلات حزبية ، فاستطاعوا بذلك أن يحصلوا على مبالغ طائلة بغير جهد مبذول . لهذا روى وضع مشروع القانون المرافق وحتى يكون لهذا التشريع الأثر المرجو ، فقد نص فيه على سريانه على العقود القائمة . ويلاحظ أن هذا التشريع لا يتناول عقود الإيجار التي تتم بين الأفراد ، والسبب في ذلك أن العناية بشؤون الأوقاف لم تكن تبلغ مدى عناية الأفراد بأموالهم الخاصة . كما لوحظ في النص أن يكون مرناً فلا يوجب فسخ كل عقد حصل فيه تنازل أو تأجير من الباطن ليبيح فسخ بعض العقود التي يبدو فيها الاستغلال بشعاً فاحشاً ، كما لوحظ فيه عدم الاعتبار بالإذن ولو كان كتابياً لأن الذين يقومون على إدارة هذه الأوقاف كانوا يتأثرون في إعطائهم هذا الإذن بمعانٍ هي أبعد شيء عن الصالح العام » .

ويستوى أن تكون العين الموقوفة تحت نظارة وزارة الأوقاف أو تحت نظارة غيرها ، وتنطبق الأحكام السالفة الذكر بوجه خاص على الوقف الخيري بعد إلغاء الوقف الأهلي . أما غير الوقف فلا يخضع لهذه الأحكام ، ويجب فيه توافر الشرطين معاً — أي الإيجار من الباطن وبغير إذن المالك — والسبب في ذلك كما تقول المذكرة الإيضاحية : « أن العناية بشؤون الأوقاف لم تكن تبلغ مدى عناية الأفراد بأموالهم الخاصة » .

فإذا أجرة المستأجر لمكان موقوف العين كلها أو بعضها من الباطن ، أو تنازل عن الإيجار كله أو بعضه ، كان لناظر الوقف ، حتى لو كان هو أو ناظر سابق أعطى إذناً في ذلك للمستأجر ، أن يتخذ أحد مواقف ثلاثة : (أ) إما أن يستبقى

الوضع كما هو فيبقى المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، وذلك إذا رأى ناظر الوقف أنه لم يلحق الوقف من هذه الصفقة خسارة محسوسة . (ب) وإما أن يطلب من المستأجر الأصلي الإخلاء فينتهى كل من الإيجار الأصلي والإيجار من الباطن ، وذلك إذا رأى ناظر الوقف أنه خير للوقف إنهاء الإيجار وإعادة تأجير العين بأجرة أعلى حتى من الأجرة التي تقاضاها المستأجر الأصلي من المستأجر من الباطن ، أو إذا كان المستأجر الأصلي قد احتاط لنفسه فأخذ من المستأجر من الباطن مقدماً ما كان يبغيه من كسب وكتب في عقد الإيجار من الباطن أجرة غير عالية وفي هذه الحالة يرجع المستأجر من الباطن على المستأجر الأصلي بما دفعه . (ج) وإما أن يتمسك بالإيجار من الباطن أو بالتنازل ، فتقوم العلاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن أو المتنازل له على أساس عقد الإيجار من الباطن أو عقد التنازل ، وذلك إذا رأى أن الأجرة في الإيجار من الباطن أو المقابل في التنازل مبلغ كبير يكسبه للوقف بفضل هذه العلاقة المباشرة .

٦٤٩ - المحالة الاستثنائية الثانية - بيع المصنع أو المتجر : وقد رأينا أن

المادة ٥٩٤/٢ مدني تنص على ما يأتي : « ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر ، واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق » . فإذا استأجر شخص مكاناً أقام فيه متجراً (fonds de commerce) ويشمل المصنع والمتجر) ، واضطر إلى بيع المتجر لضرورة قامت ، فتنازل عن الإيجار لمشتري المتجر أو أجر له من الباطن بالرغم من وجود شرط مانع ، جاز للمحكمة أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المستأجر للمؤجر ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق . وقد تقدم تفصيل كل ذلك (١) .

ولكن رأينا من جهة أخرى ، فيما تقدم ، أنه لا بد من إذن كتابي خاص من المؤجر عند التنازل أو الإيجار من الباطن ، حتى لو لم يكن إيجار المكان الذي أقيم فيه المتجر قد ورد فيه شرط مانع ، بل حتى لو كان هذا الإيجار قد تضمن ترخيصاً عاماً ما لم يكن مبرماً بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ . فهل هذا الحكم

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٥٧ .

الاستثنائي قد نسخ أحكام القانون العام ، وأصبح المستأجر للمكان الذي أقيم فيه المتجر لا يستطيع التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا بعد الحصول على إذن المؤجر ، وذلك سواء ورد في الإيجار شرط مانع أو لم يرد ، أو إلا بعد الحصول على ترخيص عام إذا كان الإيجار لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ ؛ تجيب محكمة النقض بأن التشريع الاستثنائي لم ينسخ أحكام القانون العام ، وبأنه لا يزال لمستأجر المكان الذي أقيم فيه المتجر - إذا رأت المحكمة ذلك - أن يتنازل عن الإيجار أو يؤجر من الباطن ، حتى لو وجد شرط مانع ، متى توافرت الشروط الواجبة ، وذلك دون حاجة للحصول على إذن كتابي خاص من المؤجر وقت التنازل أو وقت الإيجار من الباطن . ولا يجوز للمؤجر في هذه الحالة أن يطلب إخلاء المكان ، بحجة أن المستأجر قد تنازل عن الإيجار أو أجز من الباطن دون إذن كتابي ، استناداً إلى أحكام التشريع الاستثنائي . وتقول محكمة النقض ، في تعليل ذلك ، إن أحكام هذا القانون الاستثنائي لا تفيد صراحة أو ضمناً إلغاء الرخصة الممنوحة للمحكمة بموجب التقنين المدني ، والتي تجيز لها بالشروط الواجبة قانوناً إبقاء الإيجار لمشتري المتجر رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . ذلك لأن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو تشريع استثنائي ، فلا يجوز التوسع في تفسير نصوصه لتعطيل الرخصة التي منحها التقنين المدني للمحكمة خروجاً على اتفاق المتعاقدين الصريح ، لاعتبارات تتصل بمصلحة عامة هي رغبة المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري في البلاد (١) .

(١) نقض مدني ٦ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٠٨ ص ٦٢٨ - انظر آنفاً فقرة ٤٥٧ في الهامش - وانظر أيضاً نقض مدني ١٤ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٢٨ ص ٩٩٠ - استئناف مختلط ٢٤ مايو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٢٧ - استئناف مصر ٢٢ يونيو سنة ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ رقم ٥٣ ص ٢١٣ - مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٩ ص ٥١٠ - ١٨ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٦٧٤ سنة ١٩٥٢ - ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٧ ص ٩٠٦ - ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ رقم ٩٥٣ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٢٠٩٩ سنة ١٩٥١ - طنطا الكلية ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٢ ص ١٤١٢ - وقد قضى حديثاً بأن أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تفيد صراحة أو ضمناً إلغاء الرخصة الممنوحة للمحكمة بموجب الفقرة الثانية عن المادة ٥٩٤ مدني التي تجيز لها بالقيود الواردة فيها إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع إذا تم الشراء حسب الشرائط التي يتطلبها المشرع ، وهي أن يشمل -

ويخلص من ذلك أنه إذا أقام المستأجر متجراً في المكان المؤجر واضطر إلى بيعه (١) ، لم يكن للمؤجر طلب الإخلاء تطبيقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، حتى لو توافر الشرطان اللذان يتطلبهما هذا التشريع فتنازل المستأجر عن الإيجار لمشتري المتجر أو أجر له من الباطن (٢) دون إذن من المالك (٣) .

جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجاري والعلاء ، رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم الإيجار من الباطن أو التنازل عنه للغير (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات رقم ٤١٠٥ سنة ١٩٦٠) - وانظر في نفس المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٨ وفي عقد الإيجار فقرة ٢٥٢ ص ٤٥٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٣ ص ٥٧٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٩٣ ص ٢٦٥ . (١) انظر في قيام الضرورة للبيع وعدم لحوق ضرر بحقوق المؤجر ما قدمناه آنفاً فقرة ٤٥٧ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن بيع الجدة الصادر من المستأجر من شأنه أن يتقل حقوقه للمتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار ويصبح مستأجراً مثله ، بموجب هذا البيع ، ما يترتب عليه وفقاً لقانون إيجار الأماكن المنظم للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ألا يكون للمؤجر حق إخراجه من العين المؤجرة (نقض مدني ١٤ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٢٨ ص ٩٩٠) .

(٣) وقد قضى بأنه إذا اضطر المستأجر إلى إيجار المتجر ، كان حكم هذا الإيجار هو حكم بيع المتجر ، فيجوز للمستأجر أن يتنازل عن إيجار المكان أو أن يؤجره من الباطن بدون إذن كتابي من المالك (مصر الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٥ سنة ١٩٥٣ : حائك استأجر دكاناً وأعدده للحياكة ، ولما مات اضطرت زوجته إلى إيجار محل الحياكة إلى أحد العمال الذين كان زوجها يستخدمهم وأجرت له المكان من الباطن دون إذن كتابي من المالك) . ولكن أكثر الأحكام على عكس ذلك ، وتذهب إلى أن نص المادة ٥٩٤/٢ مدني نص استثنائي لا يجوز التوسع في تفسيره ، ويجب قصره على حالة بيع المتجر دون إيجاره ، باعتبار أن المستأجر الأصلي في حالة البيع مضطر إلى قطع صلته بالمتجر فينبغي تيسير البيع له ، وهذه الحكمة منعدمة إذا ظل المستأجر محتفظاً بالمتجر واكتفى بتأجيره (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٨ ص ١٩٠ - ص ١٩١ - مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٣ سنة ١٩٥٣ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٤٠٠ سنة ١٩٥٣ - ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٩٨ سنة ١٩٥٤ - ٢ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠١٠ سنة ١٩٥٥ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٧ سنة ١٩٥٧) . وقد قضى أخيراً بأن المادة ٥٩٤ مدني لا تنسحب إلى حالة إيجار الجدة ، لأن نصها استثنائي لا يجوز التوسع فيه ، ولأن الشارع رمى إلى مجرد تسهيل البيع الاضطراري للجدة باعتبار أن المستأجر الأصلي في هذه الحالة مضطر إلى قطع صلته بالمؤسسة التي أنشأها بالعين المؤجرة ، وهذه الحكمة منعدمة في حالة المستأجر الذي يظل محتفظاً بالجدة الذي أنشأه ويكتفى فقط بتأجيره للغير (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات رقم ٢٢٥٤ سنة ١٩٦٠) .

٦٥٠ - ب . إجراءات طلب الإيجار : فإذا توافر الشرطان اللذان تقدم ذكرهما ، وأجر المستأجر العين من الباطن أو تنازل عن الإيجار بدون إذن من المالك ، جاز لهذا الأخير أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان المؤجر ، ولو قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، فينتهى الإيجار الأصلي وينتهى معه الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار .

ولا داعى هنا ، فى الإجراءات التى يتخذها المالك فى طلب الإخلاء ، لأن يمر بالمراحل الثلاث التى رأيناها يمر بها فى طلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . وفى هذا الطلب الأخير يجب على المؤجر أن يكلف المستأجر بالوفاء ، وأن يمضى خمسة عشر يوماً دون أن يوفى المستأجر بالأجرة ، وبعد ذلك يرفع المؤجر دعوى الإخلاء . أما هنا ، فقد وقعت المخالفة بمجرد أن يؤجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو يتنازل عن إيجاره دون إذن من المالك ، ولا سبيل إلى تداركها لا بالتنبيه على المستأجر ولا بمضى مدة معينة . فلم يبق إلا أن يرفع المالك دعوى الإخلاء فى أى وقت يشاء بعد وقوع المخالفة ، ولو أثناء سريان المدة الأصلية للإيجار (١) .

وقد قدمنا أن الدعوى ترفع من المالك ، ويجوز رفعها من المستأجر الأصلي (٢) . وترفع على المستأجر الأصلي لا على المستأجر من الباطن ، لأن موضوعها هو فسخ الإيجار الأصلي وليس الإيجار من الباطن ، وإنما ينتهى الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي (٣) . ويجوز مع ذلك للمالك أن يدخل المستأجر من الباطن فى الدعوى . وإن كان ذلك غير ضرورى لأن الحكم الصادر ضد المستأجر الأصلي يجوز تنفيذه على المستأجر من الباطن ولو لم يختصم فى الدعوى (٤) .

(١) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ - ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٤ سنة ١٩٥٣ .
(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٦ - مصر الكلية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٤ سنة ١٩٥٣ .
(٣) مصر الكلية أول ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٥١ سنة ١٩٥٧ .

(٤) وقد قضت محكمة النقض بأن عقد الإيجار من الباطن ينتهى حتماً بانتهاء عقد الإيجار الأصل ، ولا يلزم لسريان الحكم الصادر بفسخ الإيجار الأصلي فى حق المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ، ولا يهم أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ =

وترفع الدعوى وفقاً للإجراءات الخاصة التي رسمها التشريع الاستثنائي، وإلى المحكمة الكلية ذات الاختصاص طبقاً لأحكام هذا التشريع، ويكون الحكم غير قابل للطعن فيه بأي وجه.

وإذا رفعت الدعوى تحتم على المحكمة أن تقضي بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان وليست لها أية سلطة تقديرية في ذلك، وتنحصر سلطتها في التثبت من أن المستأجر قد أجز من الباطن أو تنازل عن الإيجار بغير إذن المالك. ولا يستطيع المستأجر أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا هو بادر إلى فسخ الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار، أو إذا هو أثبت أن هذا الإيجار أو التنازل لم يعد بأي ضرر على المالك، فالحكم بالفسخ - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ - «مطلق تقع نتيجته بقيام سببه، فليس يجدي في تفاديه أو عدم تطبيقه الادعاء بأن المؤجر لم يصبه ضرر من الإيجار من الباطن أو أنه يعتبر متعسفاً في استعمال حقه حين يطلب الإخلاء لهذا السبب»^(١). وقد قدمنا مثل ذلك في طلب الإخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة^(٢).

وكما في طلب الإخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة أيضاً، يجوز للقاضي أن ينظر المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء، إذا استدعت الحالة ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم، عملاً بأحكام المادة ٣٤٦/٢ مدني^(٣).

قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها، كما لا يهم أن يكون المستأجر من الباطن علماً بسبب الفسخ وقت استجاره أو غير عالم به، ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لكي يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي، إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة في حكم الغير (نقض مدني ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢ المحاماة ٣٣ رقم ٦٢٨ ص ١٤١٩).

(١) مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٧٨٩ سنة ١٩٥٦ (ووجوب التسليم أثر حتمي للحكم بالإخلاء) - ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٦٧ سنة ١٩٥٦ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٧ ص ١٨٥ - وانظر عكس ذلك وأنه لا يتحتم الحكم بالفسخ بل تكون للمحكمة سلطة تقديرية محمد لبيب شنب فقرة ٣٢٢ ص ٣٣٨ - وقد قضى بأنه لا يجاب طلب تمكين المستأجر من العودة إلى العين التي أجبر على إخلائها إلا إذا كان الإخلاء في الأصل بسبب الضرورة الملجئة أو بسبب الهدم وإعادة البناء، فإذا كان مناط الإخلاء سبباً آخر غير هذين - كالتأجير الباطني - فإن دعوى التمكين تكون على غير أساس من القانون (مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٢ ص ١٣٨٣).

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٣.

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٤٣.

٣ - استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك

٦٥١ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة ج) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . (ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك » .

ويتناول هذا النص التزامين من التزامات المستأجر ، هما التزامه باستعمال العين فيما أعدت له والتزامه بالمحافظة عليها وببذل العناية الواجبة في استعمالها . فجعل سببا لإخلاء العين ، ولو أثناء سريان الإيجار الأصلية^(١) ، استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة ، وسبباً آخر استعماله بطريقة تضر بمصلحة المالك . فهذان سببان متكاملان في كل منهما ، ثم نبحث إجراءات طلب الإخلاء الذي يترتب على أي منهما .

٦٥٢ - السبب الأول - استعمال المظهر بطريقة تنافى شروط الإيجار

المعقولة : عندما ناقشت الجمعية العامة لمجلس الدولة مشروع المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ - وهو المصدر الذي اشتق منه قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - رأى أحد الأعضاء أن يستبدل بكلمة « أو » التي تسبق عبارة « تضر بمصلحة المالك » كلمة « أو العطف » ، واستند في ذلك إلى أن المقصود هنا ليس المغايرة بين العبارتين اللتين تتوسطهما كلمة « أو » إذ لا شك في أن ما يضر بمصلحة المالك داخل في عموم عبارة « تنافى شروط عقد الإيجار المعقولة » ، وإنما المقصود هو التخصيص بعد التعميم ، فاستعمال كلمة « أو » العطف أدق . فأجابه عضو آخر : « أرى استبقاء كلمة « أو » ، فإن ثمة صوراً يتحقق فيها الضرر دون أن تكون منطقية على مخالفة لشروط الإيجار » . وقد وافقت الجمعية العامة لمجلس الدولة على هذا النظر . ويخلص من ذلك أنه كان مقصوداً أن

(١) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ .

يجعل استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة سبباً مستقلاً عن استعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك (١) .

وشروط الإيجار المعقولة تفترض أن هناك شروطاً متفقاً عليها بين المؤجر والمستأجر ، وخالف المستأجر المعقول من هذه الشروط . أما مخالفة المستأجر لالتزامه من استعمال العين فيما أعدت له إذا لم تكن هناك شروط اتفاقية في هذا الصدد ، ومخالفته لالتزامه من المحافظة على العين وبذل العناية الواجبة في استعمالها ، فلا شأن لنا بهذا هنا ، وهو يدخل في السبب الثاني المتعلق باستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك . فتقتصر إذن ، في السبب الأول ، على الشروط الاتفاقية المتعلقة باستعمال المكان المؤجر .

وتقضي القواعد العامة في هذا الصدد بأنه إذا كان استعمال العين مبيناً في العقد ، وجب التزام ما اتفق عليه المتعاقدان . فلا يجوز للمستأجر ، إذا كان عقد الإيجار قد بين في أى شيء تستعمل العين المؤجرة ، أن يستعمل العين في شيء آخر . فإذا اشترط العقد أن العين تستعمل كمقهى أو كمسرح لم يجز استعمالها كمسرح غنائى أو كمطعم ، وإذا اشترط استعمالها للسكنى لم يجز استعمالها للتجارة ،

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٧٨ - وانظر عكس ذلك وأن المشرع قصد اجتماع الشرطين ، فيكون استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي الشروط المعقولة وتضر بمصلحة المالك في وقت معاً بالرغم من أن النص ورد فيه العطف بكلمة «أو» لا بحرف «الواو» سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧١ ص ١٩٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٠ ص ٥١٥ - محمد لبيب شنب فقرة ٢١٧ .

ولو صح أن المشرع قصد اجتماع الشرطين ، وأراد ألا يكون الإخلال إلا إذا استعمل المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة وتضر بمصلحة المالك في وقت معاً ، لوجب استبعاد السبب الثاني كسبب للإخلال ، ولوجب القول بأن استعمال المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المالك لا يكون سبباً للإخلال إذا لم تكن هناك شروط اتفاقية تحظر هذا الاستعمال . وظاهر ، كما قيل في الجمعية العامة لمجلس الدولة ، أن «ثمة صوراً يتحقق فيها الضرر دون أن تكون منطوية على مخالفة لشروط الإيجار» . ولا شك في أن المشرع ، وهو في صدد تعداد أسباب الإخلال على سبيل الحصر ، لا يمكن أن يكون قد قصد إلى ذلك . فهو عند مذكر استعمال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة ، وجد أن النص ضيق لا يتسع للحالات التي لا توجد فيها شروط اتفاقية ومع ذلك يسمى المستأجر استعمال المكان ، فأضاف عبارة «أو تضر بمصلحة المالك» للإحاطة بهذه الحالات .

وإذا اشترط نوع التجارة لم تجز مباشرة تجارة غيرها^(١). على أن هذه الأحكام يخفف من حدتها في القواعد العامة أن للمستأجر أن يخالف هذه الشروط الاتفاقية إذا لم يكن في مخالفتها ضرر يلحق المؤجر. فإذا حول المستأجر المكان من مقهى إلى مطعم، أو من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى، جاز ذلك ما دام هذا التحويل لا ينعجم عنه ضرر بالعين المؤجرة أو ضرر يصيب المؤجر^(٢). ويبدو أن التشريع الاستثنائي، في مقابل المزايا التي منحها المستأجر والتي سبقت الإشارة إليها في كثير من المناسبات، أراد أن يتشدد في بعض التزاماته، وقد رأينا أنه يتشدد في التزامه بالوفاء بالأجرة وفي التزامه بعدم الإيجار من الباطن، وهما نحن نراه يتشدد هنا في التزامه بعدم مخالفة الشروط الاتفاقية المتعلقة باستعمال المكان المؤجر. فيجب على المستأجر مراعاة هذه الشروط الاتفاقية بدقة تامة، وإذا خالفها جاز للمؤجر إخلاء العين دون أن تكون للمحكمة في هذا سلطة تقديرية^(٣)، ودون حاجة لأن يثبت المؤجر أن هناك ضرراً أصابه من مخالفة هذه الشروط. فالمتعاقدان قد اتفقا على شروط معينة في خصوص استعمال المكان المؤجر، والاتفاق قانون المتعاقدين، ومن ثم لا يجوز للقاضي عندما تثبت له مخالفة المستأجر لهذه الشروط أن يبحث هل ينجم عن ذلك ضرر للمؤجر أو لم ينجم، بل يكفي أن يكون المستأجر قد خالف ما اتفق عليه مع المؤجر ليكون ذلك سبباً للحكم بإخلاء المكان المؤجر^(٤). فلا يجوز إذن أن يخالف المستأجر الاتفاق،

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٦٩ - وفي قضية استأجر المدعى عليه العين لسكنه الخاص، ثم جمل من إحدى غرفها مصنعاً لعمل الكسكى وأنشأ فيها فرنًا وموقدًا كبيراً لاستعمالها في هذه الصناعة، وأزال الباب العام للنزل حتى يتسع المدخل لإدخال العربات التي يستعملها في توزيع الكسكى، فقضت المحكمة بالإخلاء (مصر الكلية ٢٧ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ رقم ٣٢٥١ سنة ١٩٥٨) - وفي قضية أخرى أدار المستأجر العين كمقهى بلدى رغم وجود شرط في العقد يحرم عليه إدارتها كمقهى، فقضت المحكمة بأن في هذا التصرف إضراراً بالمدعين، لأن في وجود المقهى بالمهارة إقلاقاً لراحة السكان ومضايقة لهم في الدخول والخروج (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ١٩٥ سنة ١٩٦٠).

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٦٩.

(٣) استئناف مختلط ٢٥ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١١٢ - ١٧ يونيو سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٩٣.

(٤) وإذا كانت هناك أحكام تذهب إلى اشتراط حصول ضرر للمؤجر حتى يمكن الحكم بالإخلاء، فهذه الأحكام إنما تعرض لتعسف المؤجر في التمسك بحرفية الشرط الوارد بعقد الإيجار =

ويحول المكان من مقهى إلى مطعم ، أو من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى ، أو من سكن إلى تجارة ، أو من تجارة إلى سكن (١) . فإذا فعل ، حكم القاضي

دون أن تكون له مصلحة محققة مشروعة في ذلك ، والتعسف شيء وعدم وقوع ضرر للمؤجر شيء آخر ، فقد لا يقع ضرر للمؤجر ومع ذلك لا يكون متعسفاً في استعمال حقه . وإنما يعتبر المؤجر متعسفاً في طلب الإخلاء إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالمستأجر ، أو إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها من وراء الإخلاء قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب المستأجر من ضرر بسببها ، أو إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها غير مشروعة (م ه مدني) . وليس في هذه الصور الثلاث صورة ' إذا كان المؤجر لم يصبه ضرر من مخالفة المستأجر لشروط العقد . وعلى هذا النحو يمكن تبرير ما قضت به محكمة مصر الكلية من أنه وإن كان المشرع لم ينص صراحة على شرط الضرر عند مخالفة المستأجر لأحد شرائط العقد المعقولة ، إلا أن ذلك لا يمنع القضاء من بحث ما إذا كانت للمؤجر مصلحة محققة ومشروعة من التمسك بحرفية الشرط الوارد بعقد الإيجار ، أخذاً بنظرية الاعتساف في استعمال الحق (مصر الكلية الوطنية ١١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحامة ٢٧ رقم ٢٥٧ ص ٦٣٩) . وأكثر الأحكام الأخرى التي يشار إليها لتأييد الرأي المخالف إنما هي أحكام وردت ، لا في مخالفة المستأجر لشروط الاتفاقية ، بل في إساءته لاستعمال المكان المؤجر حيث يجب دون شك أن يقع ضرر للمالك ، وسنشير إلى هذه الأحكام عند الكلام في السبب الثاني المتعلق باستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك .

على أن هذا لا ينفي أن أحكاماً صدرت في معنى الرأي المخالف نذكر منها : مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٥٢٥ سنة ١٩٥١ - ١٨ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٤٤ سنة ١٩٥٣ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣١٧ سنة ١٩٥٢ - ٨ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٧٤ سنة ١٩٥٤ - ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٨ سنة ١٩٥٤ (وفي هذه القضية لم يحكم بالإخلاء لأن المخالفة لم ينجم عنها ضرر للعين المؤجرة وإن أحدثت ضرراً لعين مجاورة مملوكة للمؤجر نفسه) - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٧١ سنة ١٩٥٤ - ٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٠١ سنة ١٩٥٢ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٩٩٨ سنة ١٩٥٥ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٤٣ سنة ١٩٥٦ - ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٩١٣ سنة ١٩٥٧ .

(١) فإذا أوجر مكان بقصد استعماله محل ألبان أو محلا لكي الملابس أو كبوفيه ، لم يجوز تحويله إلى مقهى (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٥١٢٢ سنة ١٩٥٢ - ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٧ سنة ١٩٥٤ - ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٩١٣ سنة ١٩٥٧) . وإذا أوجر مكان لتقديم المشروبات لروسية ، لم يجوز تحويله إلى محل لبيع الخردوات (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨) .

وقضى بأن تأجير مكان إلى جمعية خيرية لا يمنع من استعمالها لإياه نادياً لأعضائها (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٩٩٧ سنة ١٩٥٥) ، ولا يمنع من إلقاء =

حتماً بإخلاء المكان المؤجر. ولما كان ذلك لا يخلو من قسوة على المستأجر ، فقد أراد المشرع أن يخفف من حدة هذه القسوة ، فتطلب أن تكون الشروط التي إذا خالفها المستأجر حكم عليه بالإخلاء شروطاً معقولة^(١) . فإذا كانت الشروط غير معقولة^(٢) ، كما لو اشترط المؤجر على المستأجر ألا يزيد من يسكن معه من أولاده على عدد معين ، أو ألا يزيد خدامه على عدد معين ، أو ألا يقيم كلاباً لحراسة الدار وهي في مكان قصي بم عزل عن العمران ، أو أن يبقى النوافذ التي تطل على حديقة أو دار للمؤجر مغلقة دائماً ، فالمستأجر في حل من مخالفة هذه الشروط غير المعقولة ، ولا يترتب على مخالفتها أن يحكم عايه بالإخلاء .

يؤيد ما نذهب إليه في هذا الشأن المناقشات التي دارت في مجلس الشيوخ

« مواعظ على الأطفال في فناءه (مصر الكلية ٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٥٤٦ سنة ١٩٥٣) ، وبأن وجود بعض آلات وأدوات صغيرة بما تستلزمه حرفة المستأجر في المكان المعد لسكناء لا يعد تغييراً في استعماله (مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٢٤٢٨ سنة ١٩٥٤) ، وبأن وجود ماكينة خياطة تعيك بها المستأجرة ملابس الأطفال لمحات عمرافندي ؟ يعد كذلك تغييراً في استعمال دار السكنى (مصر الكلية ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٨٦ سنة ١٩٥٢) .

(١) وقد استعاض المشرع عن اشتراط وقوع الضرر للمؤجر باشتراط أن تكون الشروط الاتفاقية شروطاً معقولة . والشرط الذي ينطوي على تعسف يعتبر شرطاً غير معقول ، وتمسك المؤجر به يعتبر تمسكاً بشرط غير معقول . ونرى من ذلك أنه لا يجوز للمؤجر من جهة أن يتمسك بشرط تعسفي ، ولا يجوز له من جهة أخرى أن يتمسك في استعمال شرط غير تعسفي .

والقاضي هو الذي يقدر ما إذا كانت شروط الإيجار شروطاً تعسفية أو شروطاً معقولة (مصر الكلية ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٩١٣ سنة ١٩٥٧) . وقد قضى بأنه يعتبر شرطاً معقولاً ، تجيز مخالفته طلب الإخلاء ، الشرط الذي يحرم على المستأجر أن يتجر في نوع معين من السلع يقوم المؤجر بالاتجار فيه (مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحامة ٢٩ رقم ٤٢٩ ص ٧٩٠) ، وبأن مجرد وضع المستأجر أشياء يتجر فيها أو أدوات يعمل بها بمسكنه لا يعتبر منافياً لشروط الإيجار المعقولة (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٩٤ سنة ١٩٥٣ - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٧٨٦ سنة ١٩٥٣ - ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٢٨ سنة ١٩٥٤) . ولكن شرط منع المستأجر من استعمال نوع معين من الوقود بالخبز يعتبر شرطاً تعسفياً غير معقول ولا تستوجب مخالفته الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٧٢ سنة ١٩٥٢) .

(٢) . وينبغي أن تكون شروطاً معقولة تنطوي على التعسف .

في خصوص النص الذي نحن بصددده . فإنه يتبين من هذه المناقشات أن بعض الأعضاء حاولوا حذف كلمة « المعقولة » بحجة أن هذه الكلمة « لا تجعل للشروط المتفق عليها بين المتعاقدين قيمة ، والقاعدة القانونية تقول إن الاتفاق قانون المتعاقدين » . فأصر المجلس على استبقاء الكلمة حتى يستبعد غير المعقول من الشروط ، ويستبقى في الوقت ذاته المعقول منها بصرف النظر عما إذا كان ينجم عن مخالفتها ضرر أو لا ينجم (١) .

(١) وننقل هنا ما دار في مجلس الشيوخ ، بجلسة ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ ، من المناقشات في هذا الصدد :

« أحد الأعضاء : ذكر تحت حرف (ج) عبارة « بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة » . وإنني أرى أن كلمة « المعقولة » هنا لا تجعل للشروط المتفق عليها بين المتعاقدين قيمة . والقاعدة القانونية تقول إن الاتفاق قانون المتعاقدين . لنفرض أن الطرفين اتفقا على أمر ما ، فلو وضعت كلمة « المعقولة » فإننا نهدم جميع الاتفاقات ، وننتهكي القاعدة القانونية المعروفة . إذا اتفقت مع زيد من الناس على شيء ، فلماذا يتدخل القضاء في هذه الاتفاقات المعقولة أو غير المعقولة ؟ ولذلك فإنني أرى حذف هذه الكلمة » .

« المقرر : إن ملاحظة حضرة الشيخ المحترم لا محل لها ، فيجب أن نترك للقضاء تقدير أسباب الخصومة بين الطرفين ، فإذا كان المالك يتمسك على المستأجر بشروط شكلية من الشروط الواردة في عقود مطبوعة يملئها المالك على المستأجر ، فلا يصح أن يكون تحت رحمة المالك . وعلى ذلك يجب أن يترك للقضاء تقدير الشروط المعقولة » .

« العضو : إن القاضي يستعمل حقه الطبيعي ، ولا داعي للنص عليه » .

« المقرر : هذا التعبير ورد في كثير من مواد القانون المدني ، فلا يصح مطلقاً أن نتخطى هذه القاعدة لأنها قاعدة معقولة » .

« عضو آخر : إن الاتفاق أصلاً قانون المتعاقدين ، فلا يصح أن نجعل هذا الاتفاق عرضة لتقدير القضاء متى وضعت الشروط وقبلها الطرفان ، لأنها تكون بمثابة حجة عليهما . وحضرة المقرر يقول إن هناك شروطاً مطبوعة ، فعندما تعرض الشروط المطبوعة على القاضي فقد يقول إنها غير معقولة ، وقد يرى القاضي ويقتنع أن هذه الشروط قد قبلها الطرفان ومع ذلك لا يستطيع أن يبين أنها غير معقولة » .

« المقرر : وإذا كانت غير مستساغة ؟ »

« العضو الآخر : أعطى مثلاً » .

« المقرر : افرض أن هناك مالكا اشترط على المستأجر ألا يكثر من خدمه في المنزل إلا بموافقته ، فهل يكون هذا الشرط معقولا ؟ » .

« العضو الآخر : وهل رأيت أنت واحدا فقط في حياتك القضائية سرى عليه هذا المثل الذي ضربته الآن ! »

« المقرر : إن هذا يحدث ، وهناك شروط تعسفية يجب أن نتحاط لها » .

٦٥٣ — السبب الثاني — استعمال المظهر بطريقة تضر بمصلحة المالك :

وهذا السبب متصل بأكثر التزامات المستأجر المتعلقة باستعمال العين وبالمحافظة عليها ، أما ما يتعلق بالالتزام بعدم مخالفة الشروط الاتفاقية فهو خاص بالسبب الأول الذي تقدم بيانه .

والمستأجر ، بحسب القواعد العامة ، ملتزم باستعمال العين بحسب ما أعدت له ، والظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل على كيفية الاستعمال^(١). وهو ملتزم بعدم ترك العين دون استعمال ، إذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بالعين^(٢) . وهو ملتزم بالألا يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر^(٣) . ويجب على المستأجر أخيراً أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد^(٤). فهذه كلها التزامات تتعلق باستعمال المستأجر للعين ، ويقضى التشريع الاستثنائى بأنه إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المالك ، وجب على القاضى أن يحكم بالإخلاء . واستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك يؤول فى النهاية إلى إخلال المستأجر بأى من الالتزامات سالفة الذكر ، فإن الإخلال بأى منها معناه أن يكون المستأجر قد استعمل العين بطريقة تضر بمصلحة المالك ، وفى هذا إساءة لاستعمال العين المؤجرة . وهنا — لافى السبب الأول — يجب على المؤجر حتى يحكم له بالإخلاء أن يثبت أن إساءة استعمال المستأجر للعين ألحقت به ضرراً^(٥) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٧٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٧١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٧٣ — فقرة ٣٧٥ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٣٧٩ وما بعدها .

(٥) وأكثر الأحكام التى تساق فى صدد مخالفة المستأجر لشروط الإيجار المعقولة إنما تأتى هنا فى مكانها الصحيح فى صدد إساءة المستأجر لاستعمال المكان المؤجر ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (انظر آنفاً فقرة ٦٥٢ فى الهامش) .

ومن هذه الأحكام ما قضت به محكمة مصر الكلية من أنه إذا ثبت أن كل ما أحدثه المستأجر فى العين المؤجرة هو إحداث فجوة فى حائط مشترك بين مكانين يستأجرهما من مؤجر واحد ، يقتصد تسهيل و سوله من أحدهما إلى الآخر ، ولم ينشأ عن ذلك ضرر لسلامة المبنى ، فإن هذا لا يعد إساءة للإستعمال على وجه نثار بالمالك يبرر الحكم بإخلاء المستأجر (مصر الكلية ١٩ أبريل ١٩٥٥) .

سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٩٤ سنة ١٩٥٣) . وما قضت به من أن هدم المستأجر لحائط مملوك للغير لا للمؤجر دون أن يترتب على ذلك ضرر بالمؤجر لا يجيز طلب الإخلاء (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ١٥٦ سنة ١٩٥٨) . وما قضت به من أن إعداد المحل لبيع أجهزة الراديو بدلا من الحياكة لا يسبب ضرراً للمؤجر ولا يجيز الإخلاء (مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ١٤٠١ سنة ١٩٥٦) . وما قضت به من أن قيام المستأجر بإنشاء غرفة كبيرة لتربية الحمام بها وتفريخه عمل مضر بالصحة العامة ومقلق للراحة وتولد عنه حشرات وتنبعث منه روائح كريهة ويعتبر إساءة لاستعمال العين المؤجرة موجبة للإخلاء (مصر الكلية ٢٢ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٧٤٠ سنة ١٩٥٦) . وما قضت به من أن استعمال العين المؤجرة لإخفاء المخدرات بها يضر بالعين وبمصلحة المالك ضرراً أدبياً ويسوغ الإخلاء (مصر الكلية ٩ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٢٥٣ سنة ١٩٥٥) . وما قضت به من أن الأضرار الأدبية تكفى في بعض الحالات لتبرير الطلب بإخلاء المكان المؤجر بسبب إساءة استعماله ، وأنه إذا كان المستأجر قد أسكن ابنه في العين المؤجرة ، فاغتصب الابن إحدى حجرات المنزل وأدخل تغييراً في بعض معالم العقار ، ودأب على مضايقة السكان بتصرفاته وحقاقته حتى هدد بعضهم بالإخلاء إيثاراً للعافية ، فإن هذه الأفعال كلها تعد إساءة استعمال مبررة لإخلاء المستأجر الأصلي ، ولا يعفيه من ذلك أن يكون وقت حصول أفعال الإساءة مقيماً في جهة أخرى (مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٦ ص ١٣٨٥) . وما قضت به من أنه يجب أن يكون الضرر الأدبي مما يعد إساءة من المستأجر لاستعمال حقه في الانتفاع بالمكان المؤجر على وجه تنشأ عنه فضيحة أو تأذ لناموس وكرامة عائلات باقي السكان أو توجب مضايقتهم ، وعليه فجرد وقوع شجار بين المستأجر وبين أحد سكان المنزل ، مستأجراً كان هذا الآخر أو مالكا ، لا يرتفع إلى رتبة الاستعمال الضار في القانون (مصر الكلية الوطنية ١٨ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨٢ ص ٦٤٨) . وما قضت به من أنه إذا كانت التعديلات التي أجراها المستأجر في العين المؤجرة لا تتعدى إقامة حاجز من الخشب والزجاج في شرفة الشقة التي يشغلها المدعى عليه ليتسنى له الانتفاع بها كحجرة ، فإن هذا التعديل لا يلحق أى ضرر بالمؤجر ولا يخول طلب الإخلاء (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٧٩ ص ٦١٠) . وما قضت به من أن إقامة المستأجر صندوقاً علوية داخل دكان بقصد استعمالها ورشة أحذية لكى يزاول العمل صناعة عملهم اليومى فيها لا ينطوى على تغيير ضار بالمالك (مصر الكلية ٦ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٥ ص ١٢٣٨) . وما قضت به من أنه إذا أزال المستأجر بعض أجزاء مما يقوم بين حجرات الشقة من فواصل تمهيلا لمباشرة العمل التجارى الذى أوجرت الشقة لمزاولته فيها ، فإن ذلك لا يعتبر إساءة استعمال للعين المؤجرة ولا يبرر طلب الإخلاء (مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٢٦٠ سنة ١٩٥٢) . وما قضت به من أن المعيار الذى يبين ما إذا كان المستأجر مقصراً في واجب الرعاية هو معيار مادي مجرد لا معيار شخصي (مصر الكلية ٢٥ يناير سنة ١٩٤٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٩٦ سنة ١٩٥٤) .

ويستوى أن تكون المخالفة قد وقعت من المستأجر نفسه أو من يشاركه في الانتفاع بالعين من أقارب أو أتباع أو ضيوف أو مستأجرين من الباطن أو نجو ذلك (مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٤٦٦ ص ١٣٨٥) .

فإذا أخل المستأجر بأى من الالتزامات المتقدمة ، وكنا فى نطاق التشريع الاستثنائى ، لم تسر القواعد العامة ، بل تسرى أحكام هذا التشريع . ومن هنا يأتى التشديد فى معاملة المستأجر ، فهذه الالتزامات فى القواعد العامة لا يختلف عن مبادئها فى التشريع الاستثنائى ، والذى يختلف هو الجزاء المترتب على مخالفة هذه الالتزامات . وسنرى أنه طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى يجب حتماً على القاضى أن يحكم بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان المؤجر إذا خالف المستأجر أياً من الالتزامات سالفة الذكر ، والحكم الذى يصدر بالإخلاء محكم نهائى لا يقبل الطعن بأى وجه .

وقبل أن ننقل إلى إجراءات طلب الإخلاء المترتب على أحد السببين المتقدمى الذكر ، نلاحظ أن هناك التزامات أخرى تقع على عاتق المستأجر وتتعلق بالمحافظة على العين المؤجرة لم يتناولها التشريع الاستثنائى . من ذلك إخطار المستأجر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله^(١) ، ومن ذلك أيضاً قيام المستأجر بالتأمينات التأجيرية^(٢) . فهذه التزامات جزاؤها فى القواعد العامة جواز فسخ

وإذا أصاب العين ضرر ولم يكن ذلك راجعاً إلى إساءة الاستعمال ، لم يجز للمؤجر طلب الإخلاء . مثل ذلك أن يرجع الضرر إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً (مصر الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٢٢٦ سنة ١٩٥٢ : اضطراب المؤجر إلى كسح العين مرة فى الشهر ، ولكن ثبت للمحكمة أن المستأجر يستعمل العين الاستعمال المألوف - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨١٦ سنة ١٩٥٢ : يقيم المستأجر فى العين أذكراً دينية تقلق راحة الجيران ، ولكن المحكمة قضت بأن عبادة الله فى المكان المؤجر يعتبر استعمالاً مألوفاً . ويبدو أن المحكمة تأثرت بنوع الاستعمال وأنه عبادة ، ولم تلق بالآلى أنه حتى العبادة تكون استعمالاً غير مألوف إذا كان من شأنها إقلاق راحة الجيران : انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٧١ ص ٢٠٢ هامش ٦) . ومثل ذلك أيضاً أن يرجع الضرر إلى قدم العين (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٩٩ سنة ١٩٥٤) ، أو إلى رطوبتها (مصر الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٢٢٦ سنة ١٩٥٢) .

ورفض طلب الإخلاء لإساءة استعمال العين لأن المؤجر عجز عن إثبات أن العين المؤجرة استعملت للدعارة بعد استبعاد محضر قضى ببطلانه (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٩٣ سنة ١٩٥٣) ، أو لأن الضرر الذى أصاب العين كان بسيطاً ولم يكن بإهمال المستأجر (مصر الكلية ٢٥ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٩٥٣ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٧٢ سنة ١٩٥٢) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٨١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٨٧ وما بعدها .

الإيجار مع استبقاء السلطة التقديرية للقاضي . ولكن التشريع الاستثنائي لم يجعلها من بين أسباب فسخ الإيجار وإخلاء المكان المؤجر ، ومن ثم يجب استبعادها ما دمتنا في نطاق هذا التشريع ، فلا تكون سبباً للحكم بالإخلاء . وتكون أحكام الفسخ القائمة على القواعد العامة قد عطلتها أحكام التشريع الاستثنائي :

٦٥٤ - إجراءات طلب الإخلاء : وهنا أيضاً ، كما في الإيجار من الباطن ، لا توجد لإمرحلة واحدة هي رفع دعوى الإخلاء ، فلا يلزم إنذار من المؤجر للمستأجر ولا انقضاء مدة معينة ، إذ بمجرد وقوع المخالفة يثبت للمؤجر الحق في الإخلاء .

وترفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، وبموجب الإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، والحكم الذي يصدر يكون نهائياً غير قابل للطعن فيه بأي وجه (١) .

وإذا رفعت دعوى الإخلاء ، وثبت للمحكمة أن المستأجر قد خالف شروط الإيجار المعقولة أو أنه أساء استعمال العين فألحق ضرراً بمصلحة المؤجر ، تحتم على المحكمة أن تقضي بفسخ الإيجار وإخلاء المكان ، وليست لها أية سلطة تقديرية في ذلك . ولا يستطيع المستأجر أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا هو بادر إلى الامتناع عن المخالفة وإلى محو أثرها ، ولا إذا هو عرض على المؤجر أن يعرضه عنها التعويض الكافي ما لم يقبل المؤجر منه ذلك . وقد قضى بأنه يجوز للمؤجر بعد وقوع المخالفة أن ينزل عن حقه في طلب الإخلاء ، ويستخلص هذا النزول من تقاضيه من المستأجر تعويضاً عن المخالفة دون تحفظ (٢) .

(١) استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٧ - ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ .

(٢) مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٩١٥ سنة ١٩٥٣ - وقد قضى بأن اتفاق الطرفين في عقد الإيجار على ما يتعين عمله في حالة الإلتلاف وعدم ترتيب الفسخ على ذلك يجعل دعوى الإخلاء غير مقبولة ، لأن المتعاقدين قد اتفقا سلفاً على أن يقوم المستأجر بإصلاح ما يصيب العين من إلتلاف ، فإذا تواني المستأجر عن تنفيذ ذلك حق للمؤجر أن يقوم بإصلاح الإلتلاف على نفقة المستأجر (مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٠٤٢ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً بأنه إذا كانت شروط العقد تحرم البناء في العين وبني المستأجر مخالفاً لشروط العقد ، فإنه إذا أقر المؤجر الوضع الجديد بعد إقامة البناء وحصل غرامة في مقابل إنشائه وفرض إيجاراً جديداً مقابل ما أنشئ ، كل هذا يسقط حق المؤجر في الإخلاء (مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٥٩١٥ سنة ١٩٥٣) .

ولإذا قضى بالإخلاء ، جاز للقاضي أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء ، إذا استاءت الحالة ذلك ، ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، وذلك عملاً بأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدني . وقد تقدم مثل ذلك في الحالتين السابقتين على هذه الحالة الثالثة (١) .

٤ - أيلولة المكان للسقوط

٦٥٥ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة د) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . (د) إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان » (٢) .

ويتبين من هذا النص أن للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان ، حتى أثناء سريان مدة الإيجار الأسلية (٣) ، إذا ثبت أن المكان أصبح آيلاً للسقوط بحيث يخشى منه على سلامة المقيمين فيه وعلى سلامة المارة .

ونفرق هنا بين فرضين : (الفرض الأول) أن يكون المكان لا يقبل الترميم ولا بد من هدمه . (الفرض الثاني) أن يكون المكان قابلاً للترميم ولا ضرورة للهدم .

٦٥٦ - الفرض الأول - الظاهر لا يقبل الترميم ولا بد من هدمه : إذا ثبت أن المكان آيل للسقوط ولا يقبل الترميم بل لا بد من هدمه . كان المكان ، وإن لم يهلك فعلاً ، هالكاً حكماً . ويثبت ذلك بتقرير فني . ويغلب أن يكون تقريراً من المهندس المختص بمصلحة التنظيم . وللمؤجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ ،

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٤٣ و فقرة ٦٥٠ .

(٢) جاء في التقرير الأول للجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نشر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ما يأتي : « حددت المادة الثانية أحوال الإخلاء ، ورأت اللجنة إضافة حالة جديدة للإخلاء بأن ينص في فقرة جديدة (د) على حالة المنزل الآيل للسقوط إذا كان يخشى منه على سلامة السكان ، وجواز الإخلاء لهذا السبب ، حرصاً على حياتهم وتمكيناً للمالك من ترميم منزله أو إعادة بنائه بحيث يكون صالحاً للسكنى » .

(٣) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ .

الإيجار وإخلاء المكان المؤجر حتى يدركاً مسئوليته فيما لو سقط المكان على المقيمين فيه أو على المارة . وللمستأجر كذلك أن يطلب الفسخ لعدم تمكنه من الانتفاع بعد أن أصبح المكان في هذه الحالة . بل إنه يمكن القول بأن المكان أصبح في حكم غير الموجود إذ لا بد من هدمه فهو هالك حكماً كما قدمنا ، ويترتب على ذلك أن الإيجار يفسخ كما كان يفسخ لو أن المكان قد هلك فعلاً .

وهذه الأحكام تقررها القواعد العامة ، وكانت تسرى حتى لو لم ترد في التشريع الاستثنائي . ولكن وردوها في هذا التشريع يجعل إجراءاته هي التي تسرى وليست إجراءات القانون العام . ومن ثم يقدم طلب الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بموجب التشريع الاستثنائي ، وطبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويتحتم على المحكمة أن تقضى بالإخلاء ، والحكم الذي يصدر حكم نهائي لا يقبل الطعن بأي وجه . والذي يقدم طلب الإخلاء هو المالك ، لأنه هو الذي يعنيه أمر إزالة البناء أو دمه (١) . وما دام قد ثبت أن المكان آيل للسقوط وأنه يهدد سلامة

(١) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٤٠٩٠ سنة ١٩٥٢ (أحد الشركاء رفع دعوى الإخلاء لصدور قرار مصلحة التنظيم بهدم المنزل ، ولما أدخل شريكه في الدعوى لم يوافقاه على طلب الإخلاء ، فرفضت المحكمة الدعوى . ويؤخذ على هذا الحكم أنه إذا كان قد ثبت للمحكمة أن المكان آيل للسقوط فعلاً وأنه يهدد سلامة السكان وأن أحد الشركاء قد طلب الإخلاء درءاً لمسئوليته ، فإن رفض طلب الإخلاء بحجة أن بعض الشركاء لم يوافق على هذا الطلب ينطوي على خطر واضح من الناحية الواقعية . ومن الناحية القانونية يمكن القول بأن الإيجار يفسخ بسبب الهلاك الحكي كما قدمنا ، فالذي يتقدم به الشريك ليس هو الفسخ حتى يحتاج إلى موافقة شركائه ، بل هو تقرير الانفساخ ، وهذا من حق كل ذي مصلحة ومن حق المستأجر نفسه كما سبق القول . وهناك تعليل معقول آخر يتلخص في اعتبار الترميم من أعمال الحفظ ، ولكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء (م ٨٣٠ مدني) ، فطلب الإخلاء لأيلولة المكان المؤجر للسقوط واحتياجه إلى الترميم يعتبر من أعمال الحفظ التي يجوز للشريك أن ينفرد بالقيام بها : محمد لبيب شنب فقرة ٤٠٨ ص ٤٤٣ والمراجع التي أشار إليها في الهامش ٣ من نفس الصفحة) . وانظر في أن الذي يقدم طلب الإخلاء هو المالك سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٣ ص ٢٠٧ - وانظر عكس ذلك وأن المؤجر هو الذي يطلب الإخلاء ولو لم يكن مالكا محمد لبيب شنب فقرة ٤٠٨ ص ٤٤٢ .

السكان ولا بد من هدمه ، فإن المحكمة تقضى في الغالب بالإخلاء فوراً إذ أن الأمر لا يحتمل الإمهال (١) .

وإذا أدخل المالك المكان وهدمه المالك ثم أعاد بناءه ، لم يجوز للمستأجر أن يطلب الرجوع إلى شغله ، ولم يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر ذلك ، لأن الإيجار قد انفسخ أو فسخ فزال على كل حال ، ولا بد في شغل المكان من عقد إيجار جديده (٢) .

٦٥٧ - الفرصه الثاني - المظهر يقبل الترميم ولا ضرورة للهدم :
وإذا ثبت للمحكمة أن المكان يقبل الترميم ولا ضرورة لهدمه ، وأراد المؤجر أن يقوم بترميمه ، كان له ذلك ، فقد قدمنا أن للمؤجر حق إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إمّا فسخ الإيجار وإما إنقاص الأجرة (م ٥٧٠ مدني) (٣) .

أما إذا لم يرد المؤجر أن يقوم بترميمه ، وأصر على فسخ الإيجار وإخلاء العين ، فليس للمستأجر أن يجبره على الترميم إلا على اعتبار أن هذا الترميم الضروري لحفظ العين من الخلاك هو في الوقت ذاته ترميم ضروري للانتفاع بالعين . فيكون المؤجر ملتزماً به نحو المستأجر (٤) . ولكن يشترط في ذلك ألا تكون نفقات الترميم باهظة لا تتناسب مع الأجرة (٥) . فإذا توافر هذا الشرط ، جاز للمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميم وأن يرجع بما أنفقته على المؤجر (٦) . وفي هذه الحالة

(١) مصر الكلية ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٨٢ سنة ١٩٥٤ .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٢٣٣ .

(٣) انظر آتفاً فقرة ٢٢٤ وما بعدها .

(٤) انظر آتفاً فقرة ٢٢٦ .

(٥) انظر آتفاً فقرة ٢٢٠ في الهامش .

(٦) انظر آتفاً فقرة ٢٢٦ .

يبقى في العين (١) ، ولا يفسخ عقد الإيجار (٢) . والدعوى التي ترفع في هذا الشأن ليست مبنية على أحكام التشريع الاستثنائي ، بل هي مؤسسة على القواعد العامة ، ومن ثم ترفع أمام المحكمة المختصة بحسب قواعد القانون العام ، وتتبع الإجراءات المعتادة ، ويكون الحكم قابلاً للطعن بحسب الأحوال .

ويلاحظ أن التقنين المدني القديم لا يلزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين . ويترتب على ذلك أنه إذا كان عقد الإيجار مبرماً قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ وكان بذلك خاضعاً لأحكام التقنين المدني القديم ، فإن المستأجر لا يستطيع إجبار المؤجر على الترميم ، لا باعتباره ترميماً ضرورياً لحفظ العين فهذا من حق المؤجر لا من واجبه ، ولا باعتباره ترميماً ضرورياً للانتفاع بالعين

(١) قارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩١ ص ٨٠ : ويذهب إلى أنه إذا جاز للمالك طلب الإخلاء المؤقت تجاوزاً عن حقه في طلب الإخلاء النهائي ، فإنه لا يصح إجباره على ذلك « في حالة ما إذا طلب الإخلاء ولم يرغب في توقيته استملاً للرخصة المخلوة له بنص الفقرة (د) من المادة الثانية ، إذ قد يكون في صورة ما راغباً عن الترميم أوراغاً في التخلي عن المكان وتركه لينهدم إما لعجزه مالياً وإما مراعاة مصلحة له في ترك المكان لينهدم حتى يعيد بناءه » — وهناك رأى على العكس من ذلك يذهب إلى أنه يجوز للمحكمة أن تقضى بإخلاء العين مؤقتاً إلى أن يتم ترميمها في مدة معينة ، ثم يعود المستأجر إلى شغلها بالشروط السابقة مع زيادة في الأجرة تتناسب وما أنفقه المؤجر في الترميم (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٤) . وهذا في رأينا لا يصح إلا إذا طلب المؤجر ذلك ، أما إذا أصر على طلب الإخلاء النهائي فلا مندوحة للمستأجر لتفادي هذا الطلب من أن يقوم هو نفسه بإجراء الترميم على نفقة المؤجر باعتبار أنه ترميم ضروري للانتفاع بالعين لا ترميم ضروري لحفظ العين كما تقدم القول . والقضاء الذي يستند إليه هذا الرأي إنما صدر في قضية طلب فيها المؤجر إخلاء العين مؤقتاً مدة شهرين حتى يجرى الترميم اللازم ، فقضت له المحكمة بذلك على أن يكون للمستأجر حق العودة إلى العين بمجرد انتهاء هذه المدة ، فالذي طلب الإخلاء المؤقت في هذه القضية هو المؤجر لا المستأجر (الإسكندرية الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٦ ص ٥٠٠) . وفي هذه الحالة إذا أتم المؤجر الترميم وعرض على المستأجر أن يعود ، فلم يقيم من جانب هذا الأخير ما يدل على رغبته في التمسك بالعودة ، كان المالك في حل من تأجير المكان للغير . (الإسكندرية الكلية ١٢ يونيو سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٩ ص ٥٠١) . ولكن إذا أراد المستأجر العودة وجب على المؤجر تمكينه من ذلك ، وتكون الدعوى في هذه الحالة ليست دعوى استرداد حيازة مبنية على مجرد الحيازة والنصب ، بل هي دعوى شخصية يرفعها المستأجر على المؤجر لتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة استناداً إلى الحق الذي خوله إياه عقد الإيجار (نقض مدني أول مايو سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ١٩٧ ص ٤٣٢) . (٢) وإذا كان الإيجار ممتداً بحكم القانون ، جاز إلزام المستأجر بدفع علاوة تناسبها تكلفته العين من مصروفات الترميم (انظر آنف فقرة ٦٣١ في الهامش) .

فالمؤجر غير ملتزم بذلك بحسب أحكام التقنين المدني القديم . فإذا أصر المؤجر على إخلاء العين ، كان له ذلك . غير أنه إذا قام المستأجر بترميم العين لحفظها من الهلاك ، جاز له أن يرجع على المالك بما أنفقته ، شأنه في ذلك شأن كل حائز يرجع على المالك بجميع ما أنفقته من المصروفات الضرورية (م ٩٨٠ مدني) . وفي هذه الحالة يبقى المستأجر في العين بعد ترميمها على هذا النحو^(١) ، ويصل بهذا الطريق إلى نفس النتيجة التي يصل إليها عن طريق أحكام التقنين الجديد فيما قدمناه^(٢) .

§ ٢ - أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء مدته

الأصلية وامتداده بحكم القانون

١ - رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه

٦٥٨ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة هـ) من قانون إيجار

الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . . (هـ) إذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال ، بشرط أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ في البناء فوراً ، وإلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المحل ، فضلاً عن مطالبة المؤجر بالتعويض^(٣) . ويستثنى من

(١) وإذا كان الإيجار ممتداً بحكم القانون ، جاز إلزامه بدفع علاوة تتناسب مع ما تكلفته العين من مصروفات الترميم (انظر آنفاً فقرة ٦٣١ في الهامش) .

(٢) انظر في هذه المسألة آنفاً فقرة ٦٣١ في الهامش .

(٣) إلى هنا ينتهى النص كما ورد في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ثم أضيف إليه نصان بقانونين متتاليين . ولم يكن النص الأصلي نفسه وارداً في مشروع قانون إيجار الأماكن حتى عرض هذا المشروع على لجنة العدل بمجلس الشيوخ ، فذكرت اللجنة في تقريرها الأول في هذا الصدد ما يأتي : « كما اقترح أحد حضرات الأعضاء أن تضاف إلى هذه المادة (م ٢) فقرة مؤداها أنه يجوز الإخلاء إذا رغب المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه واستغلاله على طريقة أوسع ، كأن يهدم منزلاً ليشتيد بخله عمارة أو أكثر ، على أن ينص على وجوب البدء بالبناء خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء ، على أن تطبق الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة في حالة عدم البدء بالبناء وهي الخاصة بتعويض المستأجر إذا لم يشغل المكان لفترة »

ذلك الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية (١). ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها في المادتين ١ و ٥ من القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في الأحوال التي يتطلب القانون المذكور الحصول فيها على موافقة اللجنة (٢).

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن هناك شروطاً لطلب إخلاء المكان المؤجر بقصد هدمه لإعادة بنائه. كذلك لطلب الإخلاء إجراءات هي التي رسمها التشريع الاستثنائي. وعلى المالك الذي حصل على حكم بالإخلاء واجبات معينة وردت في النص هي والجزاء المترتب عليها. فتتکلم في هذه المسائل الثلاث.

٦٥٩ - ١ : شروط طلب الإخلاء : يتطلب القانون شروطاً أربعة يجب توافرها حتى يكون للمالك الحق في طلب إخلاء المكان المؤجر لهدمه وإعادة بنائه : (١) أن تكون مدة الإيجار الأصلية قد انقضت. (٢) ألا يكون المكان مؤجراً بقصد استعماله لدور التعليم الحرة أو الحكومية. (٣) أن يحصل المالك

= عذر مقبول في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ولم يستمر شاغلاً له مدة ستة أشهر على الأقل. والغرض من ذلك التعديل تفريج أزمة المساكن، فإن بناء عمارة أو عمارات محل منزل لاشك أنه يساهم في حل الأزمة. غير أن اللجنة لم تأخذ بهذا الاقتراح، لأنه يؤدي إلى صعوبات عملية. ولما أحيل مشروع القانون على لجنة العدل مرة ثانية لزيادة دراسته، أضافت النص، وقالت في تقريرها الثاني في هذا الصدد : « والذي يبني الآن بناء جديداً إنما يساعد على تفريج أزمة المباني، ومن المصلحة تشجيع الناس على البناء بكل الوسائل. ولهذا السبب أيضاً جعل للمالك الحق في طلب إخلاء ملكه المؤجر للغير إذا أراد أن يحوله إلى عمارة تشتمل على عدة مساكن أو عدة محال تساعد على تفريج أزمة المساكن ». ولما أعيد المشروع إلى مجلس النواب بعد موافقة مجلس الشيوخ عليه بتعديلات أدخلها، قالت اللجنة التشريعية بمجلس النواب في تقريرها الثاني ما يأتي : « أدخل مجلس الشيوخ تعديلات هامة على المادة الثانية من مشروع القانون، فعدل الفقرة (ب) . . كما أضاف إلى المادة فقرتين جديدتين هما (د) ، و (هـ) . وتنص الأولى منهما (د) على أنه يجوز طلب الإخلاء إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان. وأما الفقرة (هـ) فتجيز طلب الإخلاء إذا أراد المالك هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال بشرط أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ في البناء فوراً، وإلا كان للمستأجر الحق في العودة إلى إشغال المحل فضلاً عن مطالبة المؤجر بالتعويض - وهذه التعديلات تدعو إليها الضرورة العملية. »

(١) أضيفت هذه العبارة بالقانون رقم ٧١ لسنة ١٩٥٩.

(٢) أضيفت هذه العبارة بالقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦.

على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم^(١) . (٤) أن يكون إعادة البناء بشكل أوسع .

٦٦٠ - الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية : هذا الشرط يستخلص من المبادئ العامة ، وإن كان ظاهر النص ينفيه . وظاهر النص ينفيه إذ جاء في صدر المادة ٢ كما رأينا . « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . » . ثم تأتي الأسباب الأربعة الأولى التي سبق بيانها : ويلها السبب الخامس الذي نحن بصددده . والنص يقول إن هذه الأسباب الخمسة يمكن للمؤجر أن يتسكك بها ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد . فيستخلص من ذلك أنه يمكن التمسك بها قبل انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، أى أثناء سريان المدة الأصلية . وقد رأينا فعلا أن الأسباب الأربعة الأولى يمكن التمسك بها أثناء سريان المدة الأصلية ، فيسرى نفس الحكم على السبب الخامس لأن النص يشملها جميعاً . يضاف إلى ذلك أن المشرع عندما جعل أحد أسباب الإخلاء لا يسرى إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، وهو السبب الخاص بالضرورة التي تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فصل هذا السبب عن الأسباب التي يجوز التمسك بها أثناء سريان المدة الأصلية ، وأفرد له مادة مستقلة هي المادة الثالثة ، ونص صراحة في صدر هذا السبب على أن المؤجر « ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة » ، أى أنه لا يمكن التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية .

هذا هو ظاهر النص ، وقد أخذ بذلك كثير من الأحكام ، ذاهبة إلى أن المشرع قد تعمد أن يجيز التمسك بالسبب الخامس أثناء سريان المدة الأصلية ، إذ قصد بذلك المصلحة العامة والإسراع في إقامة مبان جديدة تفرج أزمة المساكن ولو على حساب المستأجرين الذين لم تنقض مدد عقودهم الأصلية ، فضحى بمصلحة الأقل ليحقق مصلحة الأكثر^(٢) .

(١) وسرى أن القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ - وهو القانون الذي عدلت المادة ٢ (فقرة ٥) من قانون إيجار الأماكن على مقتضاه بموجب القانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ - قد ألغاه القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، وسنتين فيما يل أثر هذا الإلغاء في هذا الشرط الثالث (انظر فقرة ٦٦٢) .

(٢) مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٤١١ سنة ١٩٥٢ - ٢ أبريل -

ولكن القول بهذا الرأي يصطدم مع المبادئ التي احترمها التشريع الاستثنائي في جميع أحكامه ، فهو في الأصل لا يجيز الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار . وإذا كان قد سمح بذلك في الأسباب الأربعة الأولى ، فلأن هذه الأسباب تسمح بفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته طبقاً للقواعد العامة ذاتها . فتأخر المستأجر عن الأجرة ، وإيجاره المكان من الباطن مخالفاً في ذلك أحكام العقد ، وإخلاله بالتزاماته في استعمال المكان المؤجر ، وأيلولة المكان للسقوط فيكون في حكم المعدوم ، كل هذه أسباب تجيز للمؤجر ، طبقاً للقواعد العامة ، أن يفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته . أما رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه فلا يسوغ إطلاقاً للمؤجر أن يطلب إخلاءه قبل انقضاء مدة الإيجار المتفق عليها ، والواجب أن يتربص حتى تنقضي هذه المدة ، كما يفعل عندما تلجئه الضرورة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . والقول بغير ذلك يوقع المشرع في تناقض غير مستساغ ، فهو يريد رعاية المستأجر وإبقاءه في المكان المؤجر حتى بعد انقضاء المدة الأصلية إلى غير حد ، ولا يجز إخراجهم ، لا بعد انقضاء هذه المدة ، ولا قبل انقضائها من باب أولى ، إلا لأسباب هي في ذاتها تصلح في القانون العام سبباً للإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية . فكيف يأتي بسبب لا يصلح في القانون العام أن يكون سبباً للإخلاء إلا بعد انقضاء المدة المتفق عليها ، فيجعله في تشريعه الاستثنائي سبباً للإخلاء قبل انقضاء هذه المدة ، ويضيق على المستأجر حيث يوسع عليه القانون العام ، فيناقض الغاية التي من أجلها سن التشريع الاستثنائي ! لا شك في أن المبادئ التي سار عليها المشرع في تشريعه الاستثنائي تأتي ذلك ، ولا شك في أنه لا يجوز للمؤجر أن يتمسك برغبته في هدم المكان لإعادة بنائه إلا بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار .

بقي أن نفسر كيف أقحم المشرع هذا السبب الخامس في المادة الثانية ، وجعله بذلك مندمجاً في الأسباب التي تجيز الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية .

= سنة ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ رقم ٢٥ ص ٩٠ (مع تعليق الأستاذ سليمان مرقس) - ٢٧ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٥ سنة ١٩٥٢ - ٢١ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٥٥٥ سنة ١٩٥٢ - ٢٨ يونيو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٤٣ سنة ١٩٥٣ - ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ١٩٩ سنة ١٩٥٥ - ٢ يونيو سنة ١٩٥٥ قضية رقم ١٨١٥ سنة ١٩٥٤ .

العلة في ذلك ترجع إلى تاريخ النصوص . فقد قدم مشروع قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ للبرلمان ولا تذكر المادة الثانية فيه من أسباب الإخلاء إلا ثلاثة : (١) تأخر المستأجر في دفع الأجرة - (٢) إيجار المكان من الباطن ، وكان المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ قد استحدث هذا السبب فأبقاه قانون إيجار الأماكن بعد أن وسع فيه (١) - (٣) إساءة المستأجر استعمال المكان المؤجر . وكل هذه الأسباب الثلاثة تميز إخراج المستأجر من العين ، طبقاً للقواعد العامة ، حتى قبل انقضاء المدة المتفق عليها . ولذلك جاء في صدر المادة الثانية في صدد هذه الأسباب الثلاثة العبارة التي سبق ذكرها ، : « لا يجوز للسوَّجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . . » . وهذه العبارة ، في وضعها الأصلي ، كانت صحيحة ، تصدق على الأسباب الثلاثة التي ذكرتها المادة الثانية . فقد أراد المشرع أن يضع مبدأ عاماً ، وهو عدم جواز إخراج المستأجر من العين المؤجرة ولو بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد . ثم أجاز استثناء ، لأي سبب من هذه الأسباب الثلاثة ، إخراج المستأجر ولو بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، فأجاز بذلك اقتضاء إخراجيه قبل انقضاء هذه المدة . وأورد بعد ذلك سبباً منفصلاً عن هذه الأسباب الثلاثة ، أفرد له مادة مستقلة هي المادة الثالثة ، وهو قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . وكان الفصل بين هذا السبب والأسباب الثلاثة الأولى واجباً ، فإنه يتميز عنها ، لا فحسب في أنه لا يجوز التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، بل أيضاً في أنه خاص بأماكن السكنى دون غيرها في حين أن الأسباب الثلاثة الأولى تعم جميع الأماكن . وجرى بعد ذلك أن لجنة العدل بمجلس الشيوخ أضافت سببين جديدين إلى الأسباب الثلاثة الواردة بالمادة الثانية ، ووافق عليهما البرلمان . أولهما أياولة المكان المؤجر للسقوط ، وهو سبب يتسق مع الأسباب التي أضيف إليها إذ هو مثلها يصح التمسك به قبل انقضاء المدة الأصلية . والسبب الثاني الجديد هو هدم المكان لإعادة بنائه ، وهو السبب الذي نحن بصددده ، ولم تنبه اللجنة إلى أن إقحام هذا السبب بين الأسباب التي أضيف إليها ينخل باتساق التشريع ، فهو دونها جميعاً لا يصح التمسك به إلا بعد انقضاء

المدة الأصلية ، ومع ذلك حشر في مادة ينص صدرها على جواز التمسك بالسبب قبل انقضاء هذه المدة . واختفت بذلك علة فصل السبب المتعلق بالضرورة الملجئة لشغل المكان في مادة مستقلة ، ولم يعد صحيحاً القول بأن هذه العلة ترجع إلى أن هذا السبب وحده لا يصبح التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية فوجب إفراده بنص مستقل ، إذ وجد بين الأسباب المذكورة في المادة الثانية سبب لا يصبح التمسك به هو أيضاً إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، وهو السبب الذي نحن بصددده ، ومع ذلك لم يفرد بنص مستقل . ولم يبق الآن لتعليل إفراد سبب الضرورة الملجئة بنص مستقل إلا أن يقال إن هذا السبب وحده خاص بما كن السكنى دون غيرها ، في حين أن الأسباب الخمسة المذكورة في المادة الثانية تعم جميع الأماكن .

وقد استقر الفقه^(١) على أن هدم المكان لإعادة بنائه لا يحجز الإخلاء إلا بعد انقضاء المدة الأصلية^(٢) ، وبهذا المبدأ أخذ أيضاً كثير من الأحكام^(٣) . بل

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٩ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٧ ص ٣٥٨ وص ٤٧١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٧ - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٩٦ - ص ٩٨ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٦ ص ٨٥ - محمد لبيب شنب فقرة ٤١٢ .

(٢) انظر في تحديد ما هو المقصود بالمدة الأصلية للإيجار ما يلي فقرة ٦٦٨ .

(٣) فقضت محكمة مصر الكلية بأن « التشريع الاستثنائي للإيجارات ، وإن كان لم ينص على إهمال المستأجر عند الحكم بإخلائه لرغبة المالك المؤجر في هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه من جديد بشكل أوسع ، إلا أن هذا الإغفال من جانبه قد قصد به الرجوع إلى القواعد المقررة في باب إجارة الأشياء بالقانون العام بصدد مراعاة مواعيد التنبيه المتفق عليها تعاقدياً أو القانونية حسب الأحوال إذا ما رغب المؤجر في الفسخ استناداً على السبب المشار إليه . والقول بغير ذلك يوصل إلى أن هذا التشريع يعطى للمؤجر حقوقاً أوسع مدى مما كان يخوله إياها القانون العام ، وهو ما يتجافى وروح التشريع ذاته والتي مبناهها تغليب وجهة الرأفة بالمستأجر ، فضلاً عن تعارض ذلك لما يوجب هذا القانون من احترام الالتزامات التبادلية كالتعاقد بالإيجار وحظر العبث بها من جانب واحد . . . وحق المالك في إخلاء مستأجره للرغبة في الهدم وإعادة البناء بشكل أوسع ، مستنداً إلى اعتبارات قدرها المشرع ورآها وسيلة ناجعة في المساهمة في تفريج ضائقة المباني ، ليس من شأنه أن يشفع للمؤجر في التحلل من مراعاة مواعيد التنبيه وعلى وجه يصبح معه المستأجرون بين عشية وضحاها مشردين وعائلاتهم في الطرقات بلا مأوى قبل أن تتاح لهم فرصة كافية لتدبير مساكن تأويهم ، لما يؤدي ذلك من استفحال الأزمة خلافاً لما قصده المشرع . ومن حقهم بالأقل أن يطالبوا بإمهالهم المدة الباقية من عقودهم ، طالما أن الطرد مرجعه سبب لا يد لهم فيه ولا حيلة لديهم في دفعه ، وإنما مرده شهوة استثمار قامت من جانب أصحاب رؤوس الأموال من ملاك العقارات المبنية ، انتهازاً لسماحة نصوص التشريع لمصلحتهم بإطلاق أيديهم في تحديد الأجور عند التشييد الجديد بالقيم التي يفرضونها وبمنأى عن كل

إن القضاء قد ذهب بحق إلى أنه إذا تعدد المستأجرون في عقار واحد ، كل منهم يستأجر جزءاً مستقلاً من العقار ، وجب انتظار انقضاء مددهم الأصلية جميعاً قبل إخلاء المكان لخدمه وإعادة بنائه . ومعنى ذلك أن المستأجرين

تدخل من جانب المشرع - ارتكانا إلى الاستثناء الذى أورده الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من التشريع سالف الذكر - لمراقبة ذلك التحديد ، وتمكين هؤلاء المستأجرين وجلهم من سواد الشعب من ذوى الدخل المحدود من لا تتسع مواردهم المالية لتدبير مساكن أخرى لهم في البناء الجديد » (مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨) . وقضت أيضاً بأنه « وإن كان التشريع الاستثنائي لم يعلق صراحة طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء على انتهاء المدة المحددة في العقد ، إلا أن هذا الإغفال مقصود به الاكتفاء بالقواعد العامة في صدد مواعيد التنبيه التعاقدية أو القانونية ، إذ لا يعقل أن يكون هذا التشريع الذى أجزل الحماية للمستأجر قد أراد في الوقت نفسه حرمانه من الحقوق المقررة له في القانون العام . وخصوصاً وأن الحكمة من مراعاة مواعيد التنبيه هي تهيئة الفرصة أمام المستأجر للبحث عن مسكن آخر ، وهذه رخصة كبيرة الفائدة أوجب المشرع مراعاتها في الظروف العادية التي لا يتعدى فيها البحث عن سكن جديد ، وهي أولى بالمراعاة في الظروف الاستثنائية التي اشتدت فيها أزمة المساكن واستحكمت حلقاتها ، بما دعا المشرع إلى التدخل الحميد لحماية للمستأجرين من التشريد . وينبئ على ذلك أن رغبة المالك في الهدم وإعادة البناء لا تشفع له في الإخلال بمواعيد التنبيه التعاقدية أو القانونية ، وأن للمستأجر - بالأقل - أن يطلب إمهاله المدة الباقية من عقده ، وأن يستفيد من أطول مدة باقية في عقود المستأجرين الآخرين (مصر الكلية ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠٧٠ سنة ١٩٥١) - وانظر أيضاً : مصر الكلية ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٥١ ص ١٠٨٢ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٤٣ سنة ١٩٥٣ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٤٥٥ سنة ١٩٥٥ - الإسكندرية الكلية ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٤ ص ٥٠٥ - وفي قضية باع شخص مبنى واشترط أن يبقى شاغلاً للشقة التي يسكنها إلى ما بعد انتهاء قوانين المساكن بمدة سنة بأجرة مقدارها ١١ جنيهاً في الشهر . ثم رغب المشتري دعوى الإخلاء للهدم وإعادة البناء ، فقضت المحكمة بأن العقد إيجار غير معين المدة لأن الوقت الذى تلقى فيه التشريعات الاستثنائية غير معروف فهو أمر غير محقق الوقوع والأجل يجب أن يكون أمراً محقق الوقوع . وبقاء البائع في العين يتضمن نزول المشتري عن طلب الإخلاء ، وهذا شرط أساسى في البيع ، فتخرج المنازعة عن أن تكون منازعة إيجارية وتكون المحكمة غير مختصة (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ رقم ١٧٣٦ سنة ١٩٥٢) . وفرى أن العقد إيجار مدته قابلة للتعيين وهي المدة التي تبقى فيها التشريعات الاستثنائية قائمة وستة بعد إلغائها . وهذا الإلغاء أمر محقق ، ولكن وقت حصوله غير معروف ، وهذا لا يمنع من أن يكون أجلاً صحيحاً . فادامت التشريعات الاستثنائية قائمة ، فمدة الإيجار الأصلية لم تنقض . ومن ثم لا يجوز للمؤجر طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء . وعلى ذلك تكون المحكمة مختصة في نظرنا بهذه المنازعة الإيجارية ، وتقضى فيها برفض طلب الإخلاء ، لأن المدة الأصلية للإيجار لم تنقض .

يستفيدون من أطول مدة لأيهام ، ويتعين على المؤجر تركهم جميعاً في العقار حتى تنقضى هذه المدة الأطول (١) .

على أنه يجوز للمؤجر ، حتى قبل انقضاء المدة الأصلية ، أن يرفع دعوى الإخلاء ، وتكون الدعوى مقبولة ولكن القاضي يعين ميعاداً للإخلاء يقع بعد انقضاء المدة الأصلية (٢) . أما إذا رفعت دعوى الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية بوقت طويل يحتمل أن تتغير الظروف أثناءه ، فإن القاضي يحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان (٣) .

(١) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ - ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠٧٠ سنة ١٩٥١ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٤٥٥ سنة ١٩٥٥ - ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٦٦٤ سنة ١٩٥٥ .
(٢) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن القانون لم يمنع رفع الدعوى قبل نهاية المدة الأصلية ، بل أجاز رفعها ، وفقط أوجب إمهال المستأجر المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها (مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٦٠٥ سنة ١٩٥٢) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤١١ سنة ١٩٥٢ - ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٧٦٨ سنة ١٩٥٤ .

وفي قضية امتد فيها الإيجار من أول يناير سنة ١٩٥٣ لمدة ستة أشهر أخرى تنتهي في آخر يونيو سنة ١٩٥٣ لعدم تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء المدة السابقة بالوقت المتفق عليه وهو شهران (أي قبل أول نوفمبر سنة ١٩٥٢) ، رفع المالك دعوى الإخلاء للهدم مراعاة البناء في خلال شهر نوفمبر سنة ١٩٥٢ . فدفع المستأجر الدعوى بأنها مرفوعة قبل انتهاء مدة الإيجار في آخر يونيو سنة ١٩٥٣ . فقضت المحكمة بأن التنبيه بالإخلاء للهدم وإعادة البناء يتضمن التنبيه بعدم امتداد العقد بعد آخر يونيو سنة ١٩٥٣ ، ولم تحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان ، بل قبلت الدعوى وقضت بالإخلاء ، وعينت له موعداً يقع بعد انتهاء مدة العقد في آخر يونيو سنة ١٩٥٣ بثمانية أشهر ، أي أنها منحت المستأجر فوق المدة الباقية من العقد ثمانية أشهر أخرى يدبر له فيها مسكناً ، وهذه مهلة معقولة منحتها المحكمة للمستأجر تطبيقاً للمادة ٢/٣٤٦ (مصر الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٥٥ سنة ١٩٥٢) - وقضى بأنه إذا كان العقد مشاهرة ونبه المؤجر على المستأجر بإخلاء المحل المؤجر في النصف الثاني من الشهر بسبب الهدم لإعادة البناء ، وجب أن يستخلص من هذا السبب أن المؤجر قد انصرفت نيته إلى إخلاء المكان المؤجر في أية مدة تكون جائزة قانوناً ، وبذلك يكون التنبيه منتجاً لأثره بالنسبة إلى المدة التالية . ولما كان يجوز إقامة دعوى الإخلاء للهدم أثناء مدة العقد على أن يكون القضاء بالإخلاء بعد انقضاء هذه المدة وبشرط ألا تكون المدة الباقية طويلة يحتمل معها تغير الظروف ، فقد اعتدت المحكمة بهذا التنبيه ، وقضت بالإخلاء ، وأمهلت المستأجر مدة معقولة عملاً بالمادة ٢/٣٤٦ مدني ، حتى لا يضار بهذا الإخلاء الذي لا يدل عليه ، وحتى يستطيع أن يجد محلاً آخر لتجارته (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ١٠٧٩ سنة ١٩٦١) .
(٣) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٠ ص ٢٣٠ (وقد أشار إلى حكم صدرت

٦٦١ - الشرط الثاني - المظهر لم يؤجر بقصد استعماله لدور التعليم :

ولا يكفي ، لقيام حق المؤجر في الإخلاء ، أن تنقضي مدة الإيجار الأصلية ، بل يجب أيضاً أن يكون المكان لم يؤجر بقصد استعماله للتعليم . فإذا كان المكان مؤجراً للتعليم ، لم تجز للمؤجر طلب إخلائه لهدمه وإعادة بنائه حتى بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية . ويستوى أن يكون المكان مؤجراً للتعليم الحكومي أو للتعليم الحر كما هو صريح النص ، ويستوى أن يكون التعليم في أى نوع من أنواعه وفي أية درجة من درجاته ، فقد يكون تعليمًا عامًا أو تعليمًا فنيًا كما قد يكون تعليمًا ابتدائيًا أو ثانويًا أو عاليًا أو جامعيًا . وقد كان قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وقت صدوره خاليًا من هذا الحكم ، فكان يجوز للمالك أن يطلب إخلاء المكان الذي أجره ليكون مدرسة حرة أو مدرسة حكومية ، بعد انقضاء مدة الإيجار . مستنداً في ذلك إلى أنه يريد هدم المكان لإعادة بنائه . فكان التعليم يقاسى من ذلك شدة كبيرة في وقت اشتدت فيه أزمة البناء وصعب العثور على أمكنة كافية للتعليم ، فإذا ما عثر على مكان بشق الأنفس جاز طلب إخلائه بعد انقضاء مدة الإيجار بحجة رغبة مالكة في هدمه وإعادة بنائه . وهذا في الوقت الذي يقضى فيه قانون إيجار الأماكن في المادة الثالثة بأنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان لضرورة ملجئة إذا كان هذا المكان قد أوجر بقصد استعماله مدرسة^(١) . فكان التشريع غير متسق . إذ ترعى حرمة التعليم أمام الضرورة التي تلجئ المؤجر لشغل المكان فلا يسمح له بطلب الإخلاء ، ولا ترعى هذه الحرمة أمام رغبة المالك في أن يتوسع في استغلال ملكه عن طريق هدمه لإعادة بنائه ، وكان الواجب رعاية التعليم في الحالتين ، بل هو أولى بالرعاية في الحالة الثانية^(٢) .

من محكمة مصر الكلية دائرة ١٩ ، وقد رفعت دعوى الإخلاء في سنة ١٩٥٥ ، وعقد أحد المستأجرين لا ينتهى قبل أبريل سنة ١٩٦١ ، فقضت المحكمة بأنه لا محل للحكم بالإخلاء مادام المؤجر لا يمكنه الهدم وإعادة البناء مع بقاء المستأجر الذي يمتد عقده إلى سنة ١٩٦١ .

(١) انظر مايل فقرة ٦٧٠ .

(٢) وفوق ذلك قد أباح القانون لوزارة التربية والتعليم أن تستولى على الأماكن الخالية بموجب قانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ (وقد تقرر استمرار العمل به بمرسوم صدر في ١١ يولييه سنة ١٩٤٨ : انظر آنفاً فقرة ٥٧٧) . فليس مستغرباً أن يمكن القانون لهذه الوزارة من الاستيلاء على مكان خال ولو بنير رضا مالكة ، ثم يمكن القانون المالك بعد ذلك من طلب الإخلاء بحجة الهدم وإعادة البناء .

ومن أجل ذلك صدر القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩ ، يستثنى من جواز الإخلاء بسبب هدم المكان وإعادة بنائه « الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية » . وجاء في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون : « تنص الفقرة (هـ) من المادة ٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه يجوز للمؤجر إخلاء المكان المؤجر إذا أراد هدمه لإعادة بنائه بشكل أوسع . . . وقد عمت الشكوى من سوء استعمال هذا الحق بمعرفة بعض المؤجرين لدور تستعمل في التعليم ، مما ترتب عليه هدم بعض المدارس الحكومية والحرة ، وبالتالي تضيق سبل التعليم وتشريد أبناء الشعب . ولما كان من سياسة الحكومة تيسير تحصيل العلم والإكثار من دوره جهد المستطاع ، فإن مشروع القانون المرافق يبتغى هذه الغاية ويهدف إلى تحقيقها بوضع حد لاستعمال حق المالك في هدم الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها مدارس حكومية أو حرة - وليس هذا الاستثناء بغريب على القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ففي المادة الثالثة منه نص : مماثل يمنع المؤجر لأماكن تستعمل للسكنى أن يطلب إخلاءها بحجة وجود ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده إذا كانت تلك الأمكنة مؤجرة بقصد استعمالها مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية » .

٦٦٢ - الشرط الثالث - موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم^(١) :
فإذا انقضت مدة الإيجار الأصلية ، وكان المكان غير مؤجر بقصد استعماله للتعليم ، وجب أيضاً حتى يحق للمؤجر طلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه ، أن يحصل على موافقة لجنة إدارية . وهذه اللجنة كانت بلجنة لتوجيه أعمال البناء والهدم طبقاً لأحكام القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ ، ثم أصبحت بموجب القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ بلجنة لتوجيه أعمال الهدم دون أعمال البناء . ونستعرض كلا من هذين القانونين .

صدر القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ ينظم أعمال الهدم والبناء . وتقضى المادة الأولى منه بأنه « يحظر في أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال

(١) أصبحت هذه اللجنة ، بعد القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ كما سنرى ، بلجنة لتوجيه أعمال الهدم دون أعمال البناء .

المطلوب إجراؤها تزيد على ٥٠٠ جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجراءاتها قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية . وعلى راغب البناء أو التعديل أو الترميم في هذه الحالة أن يتقدم بطلب إلى اللجنة المذكورة للموافقة على إجراء العمل المطلوب يبين فيه موقع الأعمال المطلوب إجراؤها والغرض منها . ويرفق بالطلب شهادة موقعة منه ومن مهندس نقابي متضمنة البيانات الأخرى التي يحددها قرار يصدر من وزير الشؤون البلدية والقروية . ويكون الطالب والمهندس الموقع منه الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات . ولا يجوز نظر طلب الموافقة ما لم يقترن بما يفيد سداد رسم نظر مقداره خمسة جنيهات . ويجوز للجنة المشار إليها في هذه المادة أن تحدد للطالب عند الموافقة على الطلب مواد البناء المحلية أو المستوردة حسبما تراه . ولا يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم في المجالس البلدية ، في هذه الحالة ، النظر في طلب أى ترخيص بالبناء إلا بعد قيام طالب الترخيص بتقديم موافقة اللجنة المذكورة . وتقضى المادة ٥ من هذا القانون بأنه « لا يجوز هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة في حدود المجالس البلدية إلا بعد موافقة اللجنة المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون ، وبشرط أن تكون قد مضت على إقامة هذه المباني مدة ٤٠ عاماً على الأقل ، وذلك ما لم تر اللجنة الموافقة على الهدم لاعتبارات تتعلق بالصالح العام ولا يكون قرارها نهائياً في هذا الشأن إلا بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية . وعلى طالب الهدم أن يتقدم إلى اللجنة المذكورة بطلب الموافقة على الهدم يبين فيه موقع المبنى المطلوب هدمه مصحوباً بشهادة موقعة منه ومن مهندس نقابي متضمنة البيانات التي يحددها قرار يصدر من وزير الشؤون البلدية والقروية . ويكون الطالب والمهندس الموقع معه على الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات ، ولا يجوز النظر في طلب الموافقة ما لم يكن مصحوباً برسم نظر قدره خمسة جنيهات . ويحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم النظر في طلب الترخيص بالهدم إلا بعد قيام الطالب بتقديم موافقة اللجنة المذكورة . وتعتبر تراخيص الهدم التي لم يشرع أصحابها في تنفيذ الأعمال المرخص لهم فيها قبل صدور هذا القانون ملغاة ، ويجوز لأصحابها أن يتقدموا من جديد إلى اللجنة المذكورة في

المادة الأولى بطلب الموافقة على الهدم في الحدود والأوضاع المبينة في هذه المادة^(١).
والذى يسترعى النظر في هذا القانون أنه يعمل في طريق مضاد للطريق الذى
سلكه المشرع عند وضع التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن . فقد أراد
المشرع في هذه التشريعات تشجيع حركة البناء لتخفيف أزمة الأماكن ، فلما نشطت
هذه الحركة ، عمل المشرع من جهة أخرى على الحد من نشاطها بهذه القيود الجديدة
التي وضعها على أعمال الهدم والبناء . وقصد من ذلك إلى تشجيع حركة التصنيع
وتصريف المواد والخامات المحلية ، وذلك قبل أن تصل حركة البناء إلى الغاية
المنشودة منها فتوفر الأماكن اللازمة^(٢).

(١) وتقضى المادة ٦ من هذا القانون بأن « يعتبر انقضاء ستة أشهر على تاريخ تقديم
الطلب بالبناء أو التعديل أو الترميم أو الهدم إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة الأولى دون صدور
قرار في شأنه بمثابة قرار بعدم الموافقة على الطلب . ولا يجوز لصاحب الشأن أن يطلب إعادة
النظر في طلبه إلا بعد مضي هذه المدة » . وتنص المادة ٧ من هذا القانون على عقوبة الغرامة توقيع
على من يخالف أحكاماً معينة فيه ، كما تنص المادة ٨ على عقوبة الغرامة للمقاول الذى يتولى
عمالاً لم تصدر في شأنه موافقة اللجنة .

(٢) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد ما يأتي : « منذ وضعت الحرب
العالمية الأخيرة أوزارها ، نشط الاستثمار في مشروعات المباني السكنية والمرتفعة التكاليف منها
على وجه الخصوص بما يسد الحاجة التي كانت ماسة في ذلك الوقت لمثل هذه المساكن . إلا أنه
قد لوحظ أن هذا النشاط استمر بصورة متزايدة ، حتى تحول الكثير من رؤوس الأموال
إلى الاستغلال في مشروعات البناء نظراً لحرية الإيجارات بالنسبة إلى هذه المباني الجديدة ووفرة
الأرباح التي تدرها بسبب الإقبال عليها ، مما شجع الكثيرين على هدم المباني الحديثة نسبياً بالرغم
من أنها مازالت صالحة للاستعمال في الأغراض التي أعدت لها ، رغبة في إقامة مباني جديدة مكانها
أكبر غلة وأوفر فائدة . ولما كان هذا الاتجاه لا يتفق مع الصالح العام ، وكانت الحكومة آخذة
بسييل تصنيع البلاد وتشجيع الاستغلال في المشروعات الإنتاجية ، الأمر الذى يتطلب القصد
في هدم المباني القائمة ، والتدبير في تشييد الجديد منها ، والحد من صرف العملات الأجنبية
ليتنسئ استخدامها فيما يعود على الثروة القومية بفائدة أكبر ، والمحافظة على التوازن اللازم
في وجود الاستغلال المختلفة . لذلك روى وضع نظام يكفل الإشراف على نشاط أعمال البناء
في البلاد ومراقبة استعمال المواد والخامات المحلية والمستوردة ، والحد من إزالة مبانيها قيمتها
تعتبر جزءاً من الثروة القومية . ومن المفهوم أن يكون هذا النظام مؤقتاً يلغى بعد تحقيق الأغراض
التي صدر من أجلها . وقد روى جعل الحصول على موافقة اللجنة سابقاً و لازماً قبل التقدم
إلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم بالنظر في طلب الترخيص العادى طبقاً لقانون المباني ، وذلك
توفيراً للجهد الذى يبذل في القيام بالإجراءات اللازمة للحصول على الترخيص دون التأكد
من موافقة اللجنة المختصة على التصريح بالأعمال المطلوبة » .

وقد كتبنا تعقيباً على ما تقدم ، وذلك قبل صدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ الذى

ومهما يكن من أمر ، فإن هذه القيود الجديدة على أعمال الهدم والبناء ارتد أثرها إلى قانون إيجار الأماكن ، فصدر القانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ يقضى بإضافة نص إلى الفقرة (هـ) من المادة ٢ من هذا القانون الأخير ، ويجرى كما رأينا على الوجه الآتى : « ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها في المادتين ١ و ٥ من القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في الأحوال التى يتطلب القانون المذكور الحصول فيها على موافقة اللجنة » . والأحوال التى يتطلب فيها القانون الحصول على موافقة اللجنة هى أعمال البناء التى تزيد قيمتها على ٥٠٠ جنيه . كما يظهر من نصوص القانون فيما قدمنا . فيجب إذن أن يحصل المالك على قرار من لجنة توجيه أعمال البناء والهدم بالموافقة على هدم المكان المؤجر وبالموافقة على إعادة بنائه على الوجه الذى صممه ، وهذا مع رخصة البناء الصادرة من التنظيم (١) ، حتى يتمكن من الحصول على حكم بالإخلاء (٢) . وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ فى هذا المعنى : « ولما كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد أجاز للمالك فى

سياق بيانه ، ما يأتى : « وإذا صح القول بأنه يجب تقييد المباني الفخمة التى لا يسكنها إلا المترفون ، فتقييد المباني المتواضعة والمباني المتوسطة يتعارض دون شك مع سياسة تشجيع البناء لسد الحاجة إلى هذه المساكن . والوقوف عند مبلغ ٥٠٠ جنيه لإعفاء أعمال البناء من القيود يقصر كثيراً عن الوفاء بالغرض ، بل إن مبلغاً يعادل عشرة أضعاف هذا المبلغ لا يزال دون المقدار اللازم لبناء كثير من المساكن التى تعد لسكنى السواد من الناس » .

وقبل أن نقدم هذا الكتاب للطبع صدر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، فألغى كما سنرى وجوب الترخيص بالبناء وأبقى وجوب الترخيص بالهدم ، فكان موفقاً كل التوفيق فى كل من الأمرين .

(١) وإعطاء التنظيم الرخصة واعتماده للرسومات يقطع بإمكان البناء على النحو المعتمد ، ولا يجوز للمستأجر أن يدفع بتعذر تنفيذ المشروع (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٩٣ سنة ١٩٥٢ - ٦ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٢٠٨ سنة ١٩٥٤ - ٢١ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢١٥٨ سنة ١٩٥٤ - ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٢١ سنة ١٩٥٥) .

(٢) مصر الكلية ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٠٤٤ سنة ١٩٥٦ - وتقضى المحكمة بالإخلاء متى ثبت لها صدور قرار من اللجنة بالموافقة على الهدم وعلى إعادة البناء ، حتى لو كان هذا القرار قد طعن فيه أمام القضاء الإدارى ، ودون حاجة إلى انتظار نتيجة هذا الطعن ، فإن قرار اللجنة يبقى قائماً وواجب التنفيذ ما لم يصدر قرار من الجهة المختصة بإلغائه أو بوقفه (مصر الكلية ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ١٨٩٠ سنة ١٩٥٧) .

الفقرة (هـ) من المادة ٢ الحصول على طلب إخلاء المكان المؤجر إذا أراد هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال ، وقد أصبحت هذه الرخصة المخولة للمالك مقيدة بعد صدور القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ بضرورة الحصول مقدماً على موافقة هذه اللجنة المشار إليها في المادتين ١ و ٥ من القانون الأخير اللتين يتطلب فيهما ذلك القانون الحصول على موافقة هذه اللجنة ، لذلك روى إضافة هذا القيد على الفقرة (هـ) من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بضرورة الحصول على موافقة اللجنة مقدماً قبل الحكم بالإخلاء ، حتى تتسق النصوص في القانون .

صدر بعد ذلك القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ يلغى القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ ، ويحل محله لتنظيم أعمال الهدم دون أعمال البناء . وقد جاء في مذكرته الإيضاحية : « تضمنت المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في شأن تنظيم وتوحيد أعمال البناء والهدم أن العمل به موقوف بتحقيق الأغراض التي صدر من أجلها ، وهي الحد من استثمار رؤوس الأموال في البناء وتشجيع استثمارها في المشروعات الإنتاجية . وبما أن خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية قد حددت الاستثمارات في قطاع البناء وأنه من غير المنتظر أن يتجاوز القطاعان الخاص والعام ما خصص لهما من استثمارات في هذا القطاع ، لذلك تكون قد زالت ضرورة الإبقاء على قيود توجيه أعمال البناء التي فرضت بالقانون المشار إليه ، مما يقتضي إنهاء العمل بأحكامه في هذا الشق . أما الغرض من تنظيم الرقابة على أعمال هدم المباني فلا يزال قائماً ، تمشياً مع سياسة الدولة في الإسكان ، ومنعاً من إساءة استعمال حق الهدم لمجرد الرغبة في زيادة الاستغلال . ونظراً لتداخل أحكام تنظيم البناء والهدم في نصوص القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه مما يتعذر معه تعديل أحكامه لقصرها على أعمال الهدم وحدها ، لذلك فقد أعد مشروع قانون المرافق متضمناً الأحكام الخاصة بالرقابة على هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، والإجراءات والشروط الواجب توافرها للحصول على تصاريح بهدم المباني الواقعة داخل حدود المدن » .

فلم تصبح هناك حاجة ، بعد صدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، للحصول على موافقة لأعمال البناء غير رخصة التنظيم العادية بالبناء . أما الهدم فبقى الحصول

على رخصة به من لجنة إدارية ضرورياً قبل الحصول على رخصة التنظيم العادية بالهدم ، وهذا ما تقضى به أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ . فقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أن يحظر داخل حدود المدن هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، وهي التي لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه ، إلا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقاً لأحكام هذا القانون . وتنص المادة الثانية على أن « تشكل في كل محافظة لجنة على الوجه الآتي : ممثل وزارة الإسكان والمرافق في مجلس المحافظة رئيساً — عضو من مجلس المحافظة ينتخبه المجلس لمدة سنة قابلة للتجديد ، أحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرار من المحافظ — عضوين . . . وتختص كل لجنة بالنظر في طلبات التصريح بهدم المباني الواقعة داخل حدود المدن في نطاق المحافظة ، وتصدر فيها قرارات بالقبول أو التعديل أو الرفض ، ولا تكون قراراتها نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ ، وفي حالة اعتراضه عليها يعرض المحافظ الأمر على وزير الإسكان والمرافق ويكون قراره في ذلك نهائياً » . وتنص المادة ٣ على أن « يشترط للموافقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضى على إقامة المبنى أربعون عاماً على الأقل ، إلا إذا رأت اللجنة التجاوز عن هذا الشرط لاعتبارات تتعلق بالصالح العام » . وتنص المادة ٤ على أن « يقدم طلب التصريح بالهدم إلى اللجنة المختصة من مالك البناء موقعاً عليه منه ومن مهندس نقابي . ويتضمن الطلب بيان موقع المبنى والبيانات الأخرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق . ويؤدي عن الطلب رسم نظر قدره خمسة جنيهات » . وتنص المادة ٥ على أن « يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم إعطاء رخصة هدم طبقاً للقانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه إلا بعد صدور التصريح بالهدم طبقاً لهذا القانون » . وتنص المادة ١٠ على أن « يلغى القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه »^(١) .

(١) وتنص المادة ٧ على ما يأتي : « مع عدم الإخلال بالمقوبات المنصوص عليها في القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم . ويجوز بالإضافة إلى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة . كما يعاقب المقاول الذي يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى . وتنص المادة ٩ على أن « تعتبر قائمة طلبات التصريح بالهدم السابق تقديمها وفقاً لأحكام القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه ، كما تظل سارية تصاريح الهدم التي صدرت طبقاً له » .

وعلى ذلك يجب للحصول على حكم بالإخلاء ، لهدم المكان وإعادة بنائه ، أن يقدم المالك رخصة بالهدم من اللجنة المشار إليها في المادة الثانية من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، ويقدم مع هذه الرخصة رخصة التنظيم العادية بالهدم وكذلك رخصة التنظيم العادية بالبناء . ولم تعد هناك حاجة ، منذ العمل بالقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، لتقديم رخصة خاصة بالبناء مع رخصة التنظيم العادية (١) .

٦٦٣ - الشرط الرابع - إعادة البناء بشكل أوسع : ويشترط

أخيراً ، للحصول على حكم بالإخلاء ، أن يكون « هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال » ، كما يقول النص . ويخلص من ذلك أن هذا الشرط ينطوي على أمرين : (١) توسيع المكان بحيث يزيد عدد مساكنه أو محاله . (٢) ويكون ذلك عن طريق هدمه وإعادة بنائه .

١ - وتوسيع المكان بحيث يزيد عدد مساكنه أو محاله يكون في الغالب بتوسيع رقعة البناء أو بزيادة ارتفاعه . فيهدم المالك البناء القديم ، ويقوم بمكانه بناءً جديداً أوسع في رقعته ، أو أعلى في ارتفاعه ، أو يكون الاثنين معاً . ولكن ذلك غير ضروري ، فقد يقيم البناء الجديد معادلاً في الرقعة والارتفاع للبناء القديم ، لأن هذا البناء كان يشغل كل الأرض ، أو لأن لوائح التنظيم تمنعه من زيادة العلو . وقد يكون السبب لا هذا ولا ذاك ، بل إنه يريد الاقتصاد على نفس الرقعة ونفس الارتفاع لسبب هو الذي يقدره (٢) . والضروري هو أن يزيد ، في

= وقد صدر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في ٩ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ونشر بالجريدة الرسمية في ١٨ نوفمبر سنة ١٩٦١ (انظر النشرة التشريعية نوفمبر سنة ١٩٦١ وملحق أكتوبر سنة ١٩٦١ ص ٣٩٦٣ وما بعدها) .

(١) وكان مقتضى إلغاء القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ وإحلال القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ محله أن تعدل العبارة الأخيرة من الفقرة هـ من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن بما يتفق مع كل ذلك . ويمكن اعتبار هذا التعديل قد تم ضمناً بصور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ وإلغاء القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ .

(٢) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٢ ص ٨٢ - محمد لبيب شلب . فقرة ٤١٠ ص ٤٤٥ - ص ٤٤٦ - وقد ذهب كثير من الأحكام إلى عكس ذلك ، فاشتطت إما الزيادة في الرقعة وإما الزيادة في الارتفاع ، فإذا أراد المالك أن يبني على نفس المساحة وبذات الارتفاع فلا يحق له طلب الإخلاء ، حتى لو قصد تحويل الأدوار القديمة المفرط في الاتساع والارتفاع إلى شقق حديثة أكثر عدداً . وقد قضت محكمة مصر الكلية بأنه إذا كان المسكن المزمع =

جميع الأحوال ، من عدد المساكن أو عدد المحال^(١) . وليس يلزم أن يزيد من عدد المساكن ومن عدد المحال في وقت معاً ، ولا أن يزيد من

إنشاؤه يتكون من عدة شقق سكنية تزيد في عددها على الشقة الكائنة بالمنزل الحالى إلا أنها تنقص منها في عدد الحجرات وتضييق في اتساعها بكثير عن مثيلاتها بالمنزل ، مما يمكن القول معه إن التوسعة التي يدعيها المالك وهمية أكثر منها حقيقية ، كان هدف المالك من طلب الإخلاء هو إخراج المستأجر لهدم البناء وإعادة بنائه بقصد الاستفادة من تأجير الشقق الجديدة بإيجار مرتفع مما لا يكون فيه تحقيق مصلحة تتفق وحكمة التشريع (مصر الكلية مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٥١٧ سنة ١٩٥٤) . وانظر أيضاً هذا المعنى مصر الكلية ٢٦ سبتمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٥ س ١٠٧٧ - ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ رقم ٢٥ ص ٩٠ - ٦ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ١٦٥٣ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٩ ص ٩٠٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٧ ص ٢١٤ - وقرب منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٧ .

ومع ذلك فقد جاء في حكم لمحكمة مصر الكلية « أن نية المشرع وقت إجازة هذا الحق لم تنصرف إلا إلى إشراك المالك في المساهمة في تفريغ أزمة المباني عن طريق وحيد هو معاوثتهم على التخلص من المنازل المشيدة على الطراز العتيق ، والتي تربي المساحة غير المبنية الملحقة بها كالأقبية والأحواش والحدائق على ما هو مشغول منها بالبناء ، والتي تحتوي عادة على طابق أو أكثر فسيح الجنبات قليل الحجرات ، أو من الأراضي الفضاء المقام عليها محل أو أكثر كالجراجات العمومية والوكائل ودور السينما الخ مما يتيسر معه هدمها وتشيد عمارة أو أكثر ، دون غيره من الحالات » (مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٢ ص ١٢٢٦) .

(١) مصر الكلية الوطنية ١٢ أكتوبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٢٨ ص ٧٨٩ (المبنى المراد هدمه فيلا ينتفع بسكنائها مستأجر واحد ، والمبنى المراد إقامته مكانها مسكن واحد أيضاً فرفض طلب الإخلاء) - الإسكندرية الكلية ٢٢ يولييه سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٢٥ ص ٣٩٥ (البناء القديم دور واحد به ١٦ دكاناً ويراد تحويله إلى عمارة الدور السفلى به ٢٠ دكاناً وفوقه أدوار علوية للسكن ، فأجيب طلب الإخلاء) . مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٠١٨ سنة ١٩٥٢ - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٥٥ سنة ١٩٥٢ - ٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٦٠١ سنة ١٩٥٤ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٦٤٥ سنة ١٩٥٤ - وقضى بأنه لا يجوز إخلاء نصف شقة مؤجرة لمجرد إنشاء شقة كاملة ، أي لإحلال مسكن متسع محل مسكن ضيق مع بقاء العدد واحداً ، فليست العبارة باتساع المسكن وتجميله ، وإنما العبارة بزيادة عدد المساكن (الإسكندرية الكلية ١١ مارس سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٢ رقم ١٠٣ ص ٣٢٨) . ومن باب أول لا يجوز إخلاء دور علوى لهدم سقفه الخشبي وتشيد سقف من الإسمنت المسلح يحتمل إقامة دور آخر فوقه ، فذلك هدم وإعادة بناء ولكنه لا يزيد في عدد المساكن فوراً ، بل الزيادة احتمالية في المستقبل ، فيجب أن يتضمن المشروع بناء دور جديد فوق السقف (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٤٦٣٨ سنة ١٩٥٢) .

عدد المساكن لتحل محل مساكن قديمة أو من عدد المحال لتحل محل محال قديمة .
فقد يهدم دكاكين قديمة ، ويقيم مكانها مبنى سكنياً من أدوار وشقق متعددة
دون أن يكون فيه دكاكين . وقد يهدم مسكناً قديماً ، ويقيم مكانه عدداً كبيراً
من الدكاكين دون أن يكون فيها مسكن واحد^(١) . ولو قدم المالك للمحكمة
مشروعاً يزيد في رقعة البناء وفي ارتفاعه ، ولكن عدد المساكن والمحال يقل
أو يبقى كما كان ، لم يكن هذا كافياً للحصول على حكم بالإخلاء ، إذ أن المشرع
قد قصد إلى زيادة عدد الأماكن لا إلى زيادة الرحابة والرفاهة .

٢ - ويجب أن يكون التوسيع عن طريق هدم المكان وإعادة بنائه . فلو
قصد المالك أن يبقى المكان دون هدم ، وأن يقتصر على إدخال تعديلات فيه تزيد
في عدد المساكن أو المحال ، كأن يقسم طبقة إلى شقتين يقيم حائطاً بينهما دون
أن يهدم المكان ، أو كأن يقيم حاجزاً في منتصف دكان كبير فيقسمه إلى دكانين
صغيرين ، فليس هذا هدماً ولا إعادة بناء ، ومن ثم لا يكون للمالك الحق في
طلب الإخلاء^(٢) . ولكن الهدم وإعادة البناء لا يستلزمان هدم المكان من أساسه

(١) ويذهب الأستاذ كامل محمد بدوى إلى أنه « لا يقبل طلب الإخلاء إن أراد المالك
هدم منزل يضم امرتين ليقيم مصنعاً كبيراً يضم الكثير من العمال ، ذلك أن المصنع الكبير لا يسهم
في تفريج أزمة المساكن أو المحال لأنه مصنع لفرد واحد يستخدم فيه عمالاً قلوأ أو كثروا ، فلم
تنفج لهم أزمة سكنية . أما لو أقام مكانه عدة محال لإمكان تأجيرها إلى عدة صناع ، فإن غرض
الشارع يتحقق (كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٢ ص ٨٢ - ص ٨٣) .

وقد قضت محكمة الإسكندرية الكلية على العكس من ذلك بأنه لا يلزم أن يكون كل محل
من المحال الجديدة تابعاً لشخص معين ، وإنما القصد الجوهرى أن تضم هذه المحال أكبر عدد ممكن
من الأفراد ولو شغل هذه الأماكن العديدة مستأجر واحد . فإذا كان الثابت أن المصنع المزمع
إنشاؤه سيضم ما يربى على خمسمائة عامل ولو أنهم لن يسكنوا المصنع ، فإن حكمة التشريع تكون
محققة في هذه الحالة إذ أن المشروع لم يشترط أن تكون إعادة البناء لغرض السكن (الإسكندرية
الكلية ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٤ ص ٥٠٥) . وظاهر أن المحكمة
توسعت في تفسير النص لاعتبارات عملية .

(٢) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن إجراء تعديلات في البناء يهدم بعض جدرانه وإنشاء
فتحات وإضافات لا تتحقق فيه حكمة التشريع ولو انطوى ذلك على زيادة في عدد المساكن أو
المحال ، كتحويل طابق يحتوى على شقتين إلى أربع شقق (مصر الكلية ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧
دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦) . وانظر أيضاً : مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣
دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٣٨ سنة ١٩٥٢ - ٧ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٥١١
سنة ١٩٥٣ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٦٤٥ سنة ١٩٥٤ - ٥ مارس سنة ١٩٥٦
دائرة ٤ قضية رقم ١٥٦٠ سنة ١٩٥٥ .

إلى سطح الأرض وإعادة بنائه كله . بل يكفي أن يهدم المالك جزءاً من المكان ويعيد بناءه ، بحيث يزيد ذلك في عدد المساكن أو المحال . فإذا شرع المالك في بناء عمارة كبيرة وأنجز منها أدواراً أربعة مثلاً على أن يتم الأدوار الأربعة الأخرى فيما بعد ، وعمد إلى بناء غرف صغيرة في سطح الدور الرابع وأجرها ، فإنه يستطيع إخلاء هذه الغرف لهدمها وبناء الدور الخامس مكانها (١) ، وكذلك الأدوار الباقية إن شاء . وليس من المعقول أن يطلب منه هدم الأدوار الأربعة الأولى وإعادة بنائها حتى يتمكن من بناء الأدوار الأربعة الأخيرة (٢) . كذلك إذا كان المكان مبنى قديماً متين الأساس والدور السفلى فيه يتكون من دكاكين ، فإنه يجوز للمالك أن يبقى الدكاكين وأن يخلى الأدوار العلوية القديمة لهدمها وإعادة بنائها شققاً حديثة بحيث يزيد من عدد المساكن . وإذا كان المكان شونة كبيرة أو جراجاً كبيراً ، جاز للمالك أن يقطع جزءاً من المكان لبنائه دكاكين بحيث

(١) انظر عكس ذلك مصر الكلية ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٤٥ سنة ١٩٥٤ (وقد ورد في أسباب الحكم أنه لا يكفي تحويل طابق يحتوى على شقة واحدة إلى شقتين . أو أكثر ، أو هدم غرف بسطح العقار مؤجرة لسكنى الغير لتشييد طابق جديد محلها) .

(٢) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٤ - محمد لبيب شنب فقرة ٤١٠ ص ٤٤٤ - ص ٤٤٥ - وقد قضى بإخلاء مستأجر لغرفة واحدة فوق سطح البناء لتمكين المالك من إقامة ثلاثة أدوار فوق ذلك السطح بعد هدم تلك الغرفة ، وبنت المحكمة حكمها على أن القانون لم يشترط في حالة الهدم لإعادة البناء بشكل أوسع أن يكون الهدم كلياً ، وأن الفقرة ٥ من المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أباحت للمالك العقار أن يطلب إخلاءه إذا أراد هدمه لإعادة بنائه بشكل أوسع ، ومفهوم هذا أن المالك لا يكلف إلا بهدم المكان المؤجر وهو هنا غرفة السطح . وليس من المتصور عقلاً أن يكلف المستأجر بهدم الدورين الحاليين ثم يعيد بناءهما ويبنى فوقهما بعد ذلك (مصر الكلية ٩ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ١٠٨٣ سنة ١٩٥٥) .

ومع ذلك فقد قضى بأن طلب الإخلاء لإعادة بناء المكان المؤجر يستلزم أن يكون المشروع الجديد هو هدم العقار هدماً كلياً لينشأ مكانه مبان جديدة تزيد في عدد مساكنها أو محالها على البناء القديم (الإسكندرية الكلية ٢٢ يولييه سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥١ ص ١٠٢) . وانظر أيضاً في أن الهدم يجب أن يكون هدماً كلياً : مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٩١١ سنة ١٩٥٢ ٢٨ يولييه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠١٢ سنة ١٩٥٢ - ٧ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٥١١ سنة ١٩٥٣ .

ويجوز هدم جزء من بناء قديم إذا كان ذلك يسمح بإقامة بناء مكون من عدة مساكن إلى جانب الباقي من البناء القديم (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٧ ص ٢١٨) .

يزيد من عدد المحال ، ومن باب أولى يجوز له هدم كل المكان لبنائه دكاكين أو جراجات صغيرة أو عمارة سكنية (١) .

وإذا تقدم المالك بمشروع الهدم والبناء إلى المحكمة ، فليس للقاضي التدخل وإلزام المالك بتعديل المشروع أو تغييره (٢) ، كأن يلزمه الإبقاء على البناء القديم أو على بعضه والاقتصار على أن يبني فوقه حتى لا يخلى الأمكنة المؤجرة كلها أو بعضها (٣) ، بل تقتصر مهمة القاضي على التثبت من أن المشروع الذى يقدمه المالك من شأنه إذا نفذ أن يزيد فى عدد المساكن والمحال عن طريق هدم قديم وبناء جديد ، وهذه مسألة واقع يبت فيها قاضى الموضوع (٤) .

والغرض من تقديم المالك المشروع إلى المحكمة ليس هو التقييد به تقييداً تاماً بحيث لا يجوز له الانحراف عنه إذا هو حصل على حكم بالإخلاء . وإنما الغرض

(١) وقد ورد فى بعض الأحكام ، لدعم حجة المالك فى طلب الإخلاء ، « أن الإنشاءات الحديثة تجديد لمظهر القاهرة مما يتمشى مع السياسة التى رسمتها ونفذتها وزارة الشؤون البلدية ، وبذلك يتعين الحكم بالإخلاء » (مصر الكلية أول مايو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٨٥ سنة ١٩٥٥) . وقد أخذ الأستاذ عصام الدين حواس بحق فى مؤلفه قضاء الإيجارات على هذه الأحكام أنها تضيف إلى أسباب الإخلاء المذكورة فى القانون على سبيل الحصر سبباً جديداً ليس مذكوراً فيها وهو « تجديد مظهر القاهرة مما يتمشى مع السياسة التى رسمتها ونفذتها وزارة الشؤون البلدية » (عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ٨٩ - ص ٩٠) .

(٢) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٧٢٢ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٦٨ سنة ١٩٥٤ -

(٣) وقد قضى بأنه لا يصح إجبار المالك على ترك مبان قديمة وإقامة مبان جديدة فوقها تختلف عنها فى المواصفات والأوضاع الهندسية ، مادامت نية المالك قد انصرفت إلى هدم المباني القديمة كلها (مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٠١ سنة ١٩٥٢ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٦٤٩ سنة ١٩٥٣) . وانظر مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٢٦ سنة ١٩٥٢ - ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٣٦ سنة ١٩٥٣ - ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٧٢٢ سنة ١٩٥٤ - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٠١ سنة ١٩٥٤) (رفض طلب الإخلاء لأن تقدير الحبير أثبت عدم تحمل المباني القديمة إقامة مبان جديدة فوقها) .

(٤) ولا يسمع من المستأجر دفعه بأن المالك غير جاد فى دعوى الهدم وإعادة البناء ، فهذا الدفع مردود بما تكفل القانون بإيراده من ضمانات للمستأجر إذا ما قضى بإخلائه (من العين المؤجرة بناء على طلب المالك لهدمها وإعادة بنائها ، وأخصها العودة إلى العين المؤجرة والتعويض (مصر الكلية أول أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٦١ سنة ١٩٥٥) .

من تقديم المشروع مع الترخيصات اللازمة ، من موافقة لجنة أعمال الهدم ومن رخصة التنظيم ومن موافقة المحكمة في حالة الوقف وما إلى ذلك ، هو التدليل على جدية ما انتواه المالك من الهدم والبناء ، فإنه في الغالب لا يكلف نفسه هذا الجهد وهذه النفقات إلا إذا كان قد اعتزم حقيقة تنفيذ المشروع . ولكن يجوز له ، بعد الحصول على الحكم بالإخلاء وتنفيذه ، أن يدخل ما يعن له من التعديلات على المشروع ، بل له أن يعدل عنه إلى مشروع آخر . والمهم هو أن يقوم في المواعيد المقررة قانوناً بهدم المكان القديم وإعادة بنائه بحيث يحقق زيادة في عدد المساكن أو في عدد المحال^(١) . فإذا كان المشروع الأصلي هو بناء فندق ، جاز له أن يعدل عن ذلك إلى بناء عمارة سكنية ، أو العكس . وإذا قدم مشروع عمارة في أسفلها دكاكين ، جاز له أن يعدل ذلك ويجعل الدور السفلي جراجات بدلا من دكاكين كما أن له أن يقتصر على بناء أربعة أدوار مثلا بدلا من خمسة ، ما دام قد زاد في عدد المساكن والمحال على النحو الذي يتطلبه القانون . ويجوز له من باب أولى أن يبني العمارة من ستة أدوار أو أكثر ولو كانت العمارة في المشروع الأصلي لا تشمل إلا على أدوار خمسة .

٦٦٤ - ب - إجراءات طلب الإخلاء : واجراءات طلب الإخلاء

هنا مرحلة واحدة ، ولم يشترط القانون تكليفاً ومضى مدة معينة بعد هذا التكليف كما فعل في الإخلاء بسبب التأخر في دفع الأجرة^(٢) . ففي أى وقت ، بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، يعن للمالك أن يهدم المكان المؤجر لإعادة بنائه على النحو السابق بيانه ، يجوز له طلب الإخلاء . بل يجوز له هذا الطلب حتى قبل انقضاء المدة الأصلية ، بشرط أن يعين الحكم للإخلاء ميعاداً يلي انقضاء هذه المدة ، وقد سبق بيان ذلك^(٣) . ويسبق طلب الإخلاء في العادة مفاوضات بين المالك والمستأجر ، بل قد يرسل المالك إنذاراً على يد محضر للمستأجر يكلفه فيه بالإخلاء حتى يتبين المستأجر جدية الطلب ويتدبر أمره ، فإذا رفض الإخلاء رفع المالك الدعوى ليحكم على المستأجر بالإخلاء وبالمصروفات .

(١) مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحامة ٣٦ رقم ٤٣٩ ص ٩٠٧ .

(٢) مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ (حكان) دائرة ٤ قضية رقم ٤٢٦١ سنة ١٩٥٥ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٦٠ في آخرها .

والذى يطلب الإخلاء هو المالك نفسه ، كما هو الأمر فى الإخلاء لأيلولة البناء للسقوط ، لأن المالك هو وحده صاحب الشأن فى هدم المكان المؤجر وإعادة بنائه . فلا يجوز طلب الإخلاء من المؤجر غير المالك ، ويجوز من المالك غير المؤجر (١) . وإذا كان المكان مملوكاً لعدة ملاك على الشيوع ، وجب فى الأصل أن يتقدم طلب الإخلاء منهم جميعاً (٢) . ومع ذلك فقد قضت المادة ٨٢٩ مدنى بأن « للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع ، أن يقرروا فى سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل فى الغرض الذى أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة ، على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقى الشركاء ، ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان . وللمحكمة عند الرجوع إليها ، إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية ، أن تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير . ولها بوجه خاص أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات » . ويعتبر هدم المكان وإعادة بنائه فى سبيل تحسين الانتفاع به من أعمال الإدارة المعتادة (٣) . ومن ثم يجوز للأغلبية المبينة فى النص أن تقدم طلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه ، مصحوباً بموافقة المحكمة على الوجه المبين فى المادة ٨٢٩ مدنى سالفه الذكر . وإذا كان المالك للمكان المؤجر جمعية أو مؤسسة أو شركة أو أى شخص معنوى آخر ، قدم ممثلها طلب الإخلاء ،

(١) مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٨٨٧ سنة ١٩٥٢ .
فيجوز طلب الإخلاء من مشترى العين المؤجرة ولو لم يكن هو الذى أجرها ، ومن المستحق فى الوقف بعد أن أصبح مالكا ولو كان ناظر الوقف هو الذى أجر العين عندما كانت موقوفة .
(٢) مصر الكلية ٣ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٩٧ سنة ١٩٥٢ - ١٧ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤١١٦ سنة ١٩٥٣ - ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٤٠٢ سنة ١٩٥٢ .

(٣) جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى صدد المادة ٨٢٩ مدنى : « وإذا كان الأمر متعلقاً بأعمال الإدارة الخارجة عن الأعمال المعتادة ، كإدخال تغييرات أساسية فى الغرض الذى أعد له المال لتحسين الانتفاع به ، وذلك كتحويل مطعم إلى مقهى أو إعادة بناء منزل لجعله أصلح للاستغلال ، فللأغلبية أن تقرر ما تراه فى ذلك ، وقرارها نافذ على الأقلية » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٨٨) . وانظر فى هذا المعنى عبد النعم فرج الصدة فى حق الملكية فقرة ١٢٢ ص ١٦٣ - إسماعيل غانم فى الحقوق العينية الأصلية فقرة ٧٢ ص ١٥٨ - محمد لبيب شنب فقرة ٤١١ ص ٤٤٧ .

حتى قبل أن تتم الإجراءات اللازمة لثبوت الشخصية المعنوية للمالك^(١). وإذا كان المكان المؤجر عيناً موقوفة ، قدم ناظر الوقف طلب الإخلاء مصحوباً بإذن المحكمة المختصة له في هدم العين الموقوفة وإعادة بنائها^(٢). ويقدم طلب الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بحسب أحكام التشريع الاستثنائي ، وطبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع . والحكم الذي يصدر يكون نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه . ويجب أن يرفق المالك بطلب الإخلاء مشروع إعادة البناء الذي انتوى القيام به ، ومعه ما يجب تقديمه من المستندات . وأهم هذه المستندات هي سند ملكية المكان المؤجر^(٣) ، وموافقة المحكمة على قرار أغلبية الملاك في الشيوع على الوجه الذي بيناه فيما تقدم ، وموافقة اللجنة الإدارية على الهدم ، ورخصة الهدم وإعادة البناء من السلطة القائمة على أعمال التنظيم^(٤) ، وإذن المحكمة المختصة في حالة ما إذا كان المكان عيناً موقوفة^(٥) .

- (١) مصر الكلية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٩٠ سنة ١٩٥٢ (قبلت دعوى الإخلاء من ممثلي النقابة العامة لموظفي وعمال الدريسة بسكك حديد الحكومة المصرية قبل إتمام الإجراءات الخاصة بالشخصية المعنوية لهذه النقابة) .
- (٢) هذا فيما يتعلق بالوقف الخيري . وفيما يتعلق بالوقف الأهلي يجب تقديم طلب الإخلاء من المستحقين بعد أن أصبحوا ملاكاً وذلك بعد شهر حل الوقف ، ويغنى عن ذلك صدور إذن سابق من المحكمة الشرعية بالهدم (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٨ - مصر الكلية ٣ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٣٣٩٧ سنة ١٩٥٢) .
- (٣) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأنه يجب أن يقدم المالك دليل ملكيته ، فإن تخلف عن ذلك برغم إمهاله كانت دعواه غير مقبولة (مصر الكلية ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٥٠ سنة ١٩٥٢) . وقد قضى بعدم قبول دعوى الإخلاء لرفعها من غير ذي صفة بعد أن ثبت أن المستندات المقدمة من المدعين لا تؤدي بحسب ظاهرها إلى ملكيتهم للعقارين المطلوب هدمها وإعادة بنائها ، إذ لا يمكن التمسك في هذا الشأن برخصتي الهدم وإعادة البناء وصدورها باسم النائب عن المدعين ، ولا بقسائم عوائد المالك ، ولا بعقدي الإيجار ، لا سيما أن المدعين قد تنازلوا عن التمسك بالحكم الصادر بندب الخبير المهندس الذي نيط به تحقيق الملكية (مصر الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦٢٦ سنة ١٩٥١) .
- (٤) انظر القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني - وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن انتهاء المدة المحددة في رخصة البناء لا يسقط حق المالك في طلب الإخلاء ، إذ يمكن تجديد الرخصة بعد مضي سنة من صدورها (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٦٠ سنة ١٩٥٢) .
- (٥) وتعدد الأحكام القضائية المستندة المطلوبة عامة على الوجه الآتي : « ومن حيث إن المدعى قدم للتدليل على جدية الطلب واعتزازه المسارعة في الهدم والبناء بمجرد الإخلاء رخصة =

وإذا رفضت المحكمة طلب الإخلاء بسبب أن المشروع الذى قدمه المالك لا يحقق التوسيع الذى يتطلبه القانون ، فإن ذلك لا يمنع المالك من أن يحدد طلبه على أن يقدم مشروعاً آخر غير المشروع الذى سبق رفضه يحقق التوسيع المطلوب (١) .

أما إذا تحققت المحكمة من أن المشروع الذى قدمه المالك يحقق التوسيع الذى يتطلبه القانون ، فإنه يتحتم عليها أن تقضى بالإخلاء دون أن تكون لها سلطة تقديرية فى ذلك ، شأن طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء فى ذلك شأن سائر أسباب الإخلاء . ولكن يجوز للقاضى ، هنا أيضاً كما فى سائر أسباب الإخلاء ، أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء ، إذا استدعت الحالة ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم (م ٢/٣٤٦ مدنى) (٢) .

= صادرة من التنظيم مخصصاً فيها بهدم منزل النزاع بجميعة لغاية سطح الأرض ، ورخصة مصرحاً بها ببناء منزل مكون من ثلاثة أدوار ، ورخصة خط التنظيم ، وربما مصادقاً عليه ، وعقد مقاوله بين المدعى وآخر لبناء المنزل الجديد » (كامل بنوى فى قانون إيجار الأماكن ص ٨٧ - ص ٨٨ ويشير إلى حكم منشور بالمحكمة ٢٨ رقم ١٨٩) .

(١) وقد قضت محكمة النقض فى هذا المعنى بأنه إذا كان الحكم ، إذ رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، استند إلى أن المالك قد طلب فى الدعوى السابقة الإخلاء لهدم المنزل وإقامة طابقين جديدين مكان الطابقين المزمع هدمهما ، وقد رفضت المحكمة الدعوى لأن إعادة البناء كما كان وعلى نفس المساحة وبذات الارتفاع لا يتحقق معه قصد الشارع من إجازة الإخلاء للهدم وإعادة البناء وهى التوسعة فى الأماكن ، فإذا عاد المالك الآن وطلب الهدم لإعادة البناء بحيث يحتوى على أكثر من دورين ، فقد اختلف السبب فى الدعويين لتحقيق غرض الشارع فى هذه الدعوى بحصول التوسعة بالفعل ، وكان هذا الذى جاء بأسباب الحكم مسوغاً لاختلاف السبب فى الدعويين ، فإن النص عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس (نقض مدنى ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١١٥ ص ٧٨١) . وقضت محكمة مصر الكلية بأنه إذا بنى الحكم السابق على أن التوسعة التى استند إليها المالك وهى بناء ثلاثة أدوار لا تحقق السعة المشروطة قانوناً ، بينما أن موضوع الدعوى الحالية هو مشروع بناء خمسة أدوار ، فإن سبب الدعويين يكون مختلفاً ويتعين رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها (مصر الكلية ٢٠ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٣٢ سنة ١٩٥٢) .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٦٤٣ وفقرة ٦٥٠ وفقرة ٦٥٤ - وقد قضى بأنه وإن كانت أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم تمنح للمستأجر مهلة فى حالة الحكم بإخلائه بسبب هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع ، إلا أن حق المحكمة ببناء على المادة ٢/٣٤٦ مدنى إمهال المستأجر فى تنفيذ حكم الإخلاء نظراً لظروفه (استعمال العين محلاً تجارياً يصعب العثور على مثله فى وقت قبضير) (مصر الكلية ٢٤ فبراير سنة ١٩٦٠ دائرة ١٢ رقم ٣٥٧٣) - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٢ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٤٨٣١ سنة ١٩٥٨ (مهلة ثلاثة أشهر) .

بل إن إهمال المستأجر في تنفيذ حكم الإخلاء هنا أوجب ، فهو غير مقصر كما في أحوال التأخر في دفع الأجرة والتأجير من الباطن وإساءة استعمال العين المؤجرة ، والإخلاء لا يستوجب العجلة كما في حالة أيلولة العين للسقوط ، فوجب إهماله مدة كافية بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية^(١) حتى يتسنى له العثور على مكان صالح . وقد رأينا بعض الأحكام يمنح المستأجر مهلة لتنفيذ حكم الإخلاء ثمانية أشهر بعد انقضاء المدة الأصلية^(٢) .

٦٦٥ - ح . واجبات المالك بعد الإخلاء والجزاء عليها : وقد رأينا

أن نص الفقرة (هـ) من المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن توجب على المالك ، بعد إخلاء المستأجر للمكان المؤجر ، « أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ في البناء فوراً ، وإلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المحل ، فضلاً عن مطالبة المؤجر بالتعويض » . ونرى من ذلك أن القانون أعطى للمالك للشروع في هدم المكان مدة شهر واحد ، فلا يجوز أن يتأخر عن الشروع في الهدم أكثر من هذه المدة^(٣) . ولا يجوز أن يتلكأ في الهدم ، بل يجب أن يمضي فيه بالسرعة المألوفة . فإذا تم الهدم ، وجب أن يبدأ فوراً في البناء ، إذ ليس ثمة ما يعوقه عن ذلك فجميع الإجراءات قد أتمها عند ما رفع دعوى الإخلاء . فقد

(١) فإذا كانت مدة الإجارة الأصلية لا تنقضي إلا بعد التنبيه بالإخلاء على المستأجر في ميعاد معين ، وجب على المالك أن ينبه بالإخلاء وينتظر انقضاء الوقت الواجب بعد هذا التنبيه فتنتضي مدة الإيجار الأصلية ، ثم يمنح القاضي أيضاً بعد ذلك للمستأجر وقتاً إضافياً لتدبير مكان جديد .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٦٠ في آخرها (في الهامش) - مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ رقم ٢٥ ص ٩٠ (مع تعليق الأستاذ سليمان مرقس) - ٢٥ يولييه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ . قضية رقم ٤٩٥ سنة ١٩٥٣ - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٥٥ سنة ١٩٥٢ - ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٩٦١ سنة ١٩٥٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٨ - ص ٥٩٩ .

(٣) وقد قضت محكمة القضاء الإداري بأنه متى أدخل البناء لخدمه وإعادة بنائه ، فإنه لا يعتبر مكاناً خالياً يجوز لوزير المعارف الاستيلاء عليه لدور التعليم وفقاً للمادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ ، لأن هذا الحلو إنما هو للهدم وإعادة البناء لا للسكنى (مجموعة أحكام مجلس الدولة ٥ رقم ٣١٣ ص ١٠٥٠) .

حصل من اللجنة الإدارية على ترخيص بالهدم ، ومن الجهة المختصة بأعمال التنظيم على رخصتي الهدم وإعادة البناء ، وحصل على الترخيصات الأخرى اللازمة . ويجب أيضاً ألا يتلصق في أعمال البناء ، بل يمضي فيه على الوجه المألوف وبالسريعة المعتادة . فإذا فرغ من كل ذلك ، فقد أخلى مسئوليته قبل المستأجر ، ولم يعد ملتزماً قبله بأي التزام . وهو بعد ذلك حر في استغلال البناء بالحديد بالطريقة التي يراها ، طبقاً لأحكام القانون . وليس للمستأجر أن يطلب العودة إلى المكان بالحديد أو إلى أحد أجزائه ، ولو بالأجرة التي عرض بها المالك المكان للإيجار ، وإذا أراد ذلك وجب أن يتفق مع المالك عليه وأن يبرم معه عقد إيجار جديد .

أما إذا لم يشرع المالك في الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب العودة إلى شغل المكان المؤجر (١) ، فيبقى فيه بموجب سند السابق وهو عقد إيجاره الذي كان قد امتد بحكم القانون وبنفس الأجرة والشروط السابقة . وله فوق ذلك أن يطلب تعويضاً من المالك عن الأضرار التي لحقت بسبب إخلائه المكان وما تكبدته من نفقات في الإخلاء ، وفي شغل مكان آخر قد يكون أعلى أجرة ، ثم في العودة إلى شغل المكان الأول (٢) .

(١) مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٢ ص ١٣٨٣ .
 (٢) وقد قضى بأنه « إذا اتضح أن المالك أحجم عن هدم البناء القائم وإزالته ، وأنه عمد إلى تقويته وإجراء إصلاحات فيه ، كما أنه اقتطع منه غرفتين وأحاطها إلى دكانين ، فإن تلك التصرفات تفيد عدوله عن فكرة الهدم والبناء ، وهذه مخبئة تكشف عن سوء نيته وتعرضه للجزاءات المدنية والجنائية . ويراعى في تقدير التعويض تشريد المستأجر من مسكن كان يستأجره بأجر وكس ، والإخلال بطمأنينته واستقراره ، وما تكبدته من نفقات النقل وغيرها ، ويكون التقدير بصفة عامة عن الحسارة المادية والأدبية طبقاً للقواعد المقررة في القانون المدني » (مصر الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٣ ص ١٣٨٣) . وقضى أيضاً بأن « حق المستأجر في العودة إلى محله القديم ثابت في حالتين : (١) عندما يسكت المالك عن الهدم في خلال شهر من تاريخ الإخلاء . (٢) وعندما يقوم بالتعديل الجزئي في المباني القديمة ، وهذه الحالة لا تخرج عن كونها سكوتاً عن الهدم الكلي الواجب في مثل هذه الحالة ويتمتع اعتبار الهدم الجزئي في حكم عدم الهدم ، لأن عدم قيام المالك بالهدم تنفيذاً لما تعهد به وعدم إعادته البناء بشكل أوسع اكتفاء بإجراء بعض تعديلات يفيدان أنه استعمل طرقاً احتيالية وارتكب غشاً تمكن بسببهما من الحصول دون حق على حكم بإخلاء المستأجرين الذين جاء القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لحمايتهم ، مما يجب معه رد قصده عليه وتطبيق الجزاءات المنصوص عليها في الفقرة (هـ) . وفي هذه الحالة يكون للمستأجر العودة إلى مسكنه الأصلي ، فضلاً عن التعويض المناسب عن =

وإذا شرع المالك في الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، ولكنه تلكاً دون موجب في أعمال الهدم ، أو لم يشرع في البناء فوراً بعد تمام الهدم ، أو تلكاً في أعمال البناء ، أو أتم البناء ولكن بعد تعديل أدخله على المشروع الذي كان قد قدمه للمحكمة فصار البناء بالحديد لا يحقق التوسعة التي يستوجبها القانون^(١) ، جاز للمستأجر في جميع هذه الأحوال ، ليس أن يطلب العودة فإن المكان القديم قد هدم أو شرع في هدمه ، بل أن يطلب تعويضاً عن الأضرار التي لحقت من جراء الإخلاء ، وما تكبده من نفقات بسبب النقل إلى مكان آخر ، وما عسى أن يكون قد التزم بدفعه من أجره أعلى^(٢) ، وتقدر المحكمة التعويض المناسب^(٣).

= الأضرار التي لحقت من جراء هذه الأعمال غير المشروعة التي ارتكبتها المؤجر في حقه « (مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٩١١ سنة ١٩٥٢) - انظر أيضاً مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٣١ سنة ١٩٥٣ .

(١) وقد قضى بأنه لا يكتفى أن يشرع المالك في الهدم قبل انقضاء شهر من الإخلاء ، بل يجب أن يتم الهدم الكلي في وقت لا يجاوز ما تقتضيه طبيعته ، ومتى تم ذلك وجب البدء في البناء فوراً ، وإتمامه في وقت معقول ، مع مراعاة اشتغال المبنى بالحديد على عدد من الأماكن والمحال أكثر مما كان يشتمل عليه المبنى القديم (مصر الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحامة ٣٦ رقم ٥٦٣ ص ١٣٨٣) - وإذا استأجر المستأجر جزءاً من المكان بالحديد ، لم يسقط حقه في التعويض ، إلا إذا تبين من الظروف أنه يتصرفه هذا قصد النزول عن هذا الحق (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٣ ص ٢٣٥) .

(٢) وقد قضى بأن تقدير الخبير أثبت أن الشقة التي كانت المدعية تسكنها قد تحولت إلى شقتين وهذا مانع من العودة التي لا يصح تقريرها إلا إذا كان المحل المؤجر باقياً لم يحصل فيه أي تغيير جوهري ، وبأنه في تقدير التعويض يعتد بنوع الاستعمال المتفق عليه بنقض النظر عما كانت العين تستعمل فيه فعلاً ، فإذا كان الاستعمال المتفق عليه هو السكن وكان الاستعمال الفعلي اتخاذ المكان عيادة لطبيب ، فإن تساهل المالك وعدم طلب الإخلاء أو زيادة الأجرة لهذا التغيير في الاستعمال لا يصح أن ينقلب وبالا عليه ، ولا تصح إفادة المستأجر من مخالفته ، ويجب قصر التعويض على الضرر الناشئ عن حرمانه من المسكن (مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ رقم ٣٨٠٢ سنة ١٩٥٤) .

(٣) واختلفت الأحكام في تقدير هذا التعويض المناسب ، فبعضها قضى للمستأجر بالفرق بين الأجرة التي كان يدفعها في سكنه القديم والأجرة التي اضطر أن يستأجر بها مثل ذلك السكن لمدة سنتين (مصر الكلية ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦) . وبعضها قضى للمستأجر بالفرق لمدة ثلاث سنين (مصر الكلية ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٦٠ سنة ١٩٥٥) . ولا يوجد حد مقدر ، والأمر متروك لتقدير المحكمة تراعى فيه ظروف كل قضية . وقد قضى بأنه إذا كان المالك قد بدأ البناء على الفور ، ووصل به =

وتكون المنازعات التي تقوم بين المالك والمستأجر في شأن واجبات المالك وقيامه بها أو عدم قيامه ، وما يترتب على عدم قيامه بها من طلب المستأجر العودة إلى المكان القديم ، وما يطلبه من تعويض على النحو الذي بيناه فيما تقدم ، من اختصاص المحكمة الكلية التي عينها التشريع الاستثنائي ، وينظر فيها طبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويكون الحكم الصادر في شأنها حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه ، لأن هذه المنازعات تعتبر ناشئة من تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي (١) .

وقد كان القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ أضاف فقرة إلى المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن تجرى على الوجه الآتي : « ويعاقب بغرامة من ٥٠ جنيهاً إلى ٥٠٠ جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة ٢ الفقرة هـ » . فكان المالك الذي يخالف الأحكام المتقدمة ، فلا يشرع في الهدم في خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لا يبدأ في البناء فوراً عقب أن يتم الهدم ، أو يقيم بناء جديداً لا يحقق التوسعة التي يتطلبها القانون ، مسئولاً جنائية إلى جانب مسئوليته المدنية ، فيعاقب بغرامة أقلها خمسون جنيهاً وأكثرها خمسمائة . ثم صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يعدل

= إلى مرحلة تحقق معنى التوسعة النسبية ولكنها لا تبلغ مبلغ التصميمات التي وضعت في البداية وكانت تحت نظر المحكمة عند الحكم بالإخلاء ، فإنه لا يقع تحت طائلة الجزاءات المدنية والجنائية متى كان هناك ما يبرر موقفه ولا يشكك في صدق نواياه ، كأن يعوزه المال أو يعجزه المرض ، وحسبه ، كى ينأى عن التظنين والتضمين ، أن يكون قد التزم جادة القانون ، ثم عاقته عن المضي في طريقه اعتبارات خليقة بالتقدير (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٩ ش ٩٠٦) . وقد قدمنا أن المالك لا يتقيد بالمشروع الذي قدمه إلى المحكمة ، ويكفى أن يكون قد حقق في البناء الجديد التوسعة التي يتطلبها القانون ، ولو كان هذا البناء دون المشروع الأصل ، سواء قام بالمالك عذر في عدم إتمام المشروع الأصلي أو لم يقم (انظر آنفاً فقرة ٦٦٣ في آخرها) .

وذهب بعض الأحكام إلى أنه يشترط في وجوب الجزاء على المالك أن يكون إخلاء العين قد تم بناء على حكم قضائي ، فإذا قبل المستأجر الإخلاء دون حكم لم يكن له حق قبل المؤجر إذا لم يقيم هذا بالهدم وإعادة البناء (مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٣١ سنة ١٩٥٣) . ولكن الواضح أنه ، سواء أخل المستأجر العين بناء على حكم قضائي أو أخلاها مختاراً ، فإن حقه في التعويض يكون ثابتاً إذا أخل المالك بواجباته من الهدم وإعادة البناء في المواعيد المقررة قانوناً (مصر الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ ص رقم ٥٦٣ ص ١٣٨٣ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٣ ص ٢٣٦) .

(١) مصر الكلية ٢٨ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠١٢ سنة ١٩٥٢ .

المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، وفي هذا التعديل لم ينص على عقوبة من يخالف أحكام الفقرة (هـ) من المادة ٢ ، فأصبحت مخالفة هذه الأحكام لا عقوبة عليها . وبقيت المسؤولية المدنية وحدها قائمة ، على النحو الذى فصلناه (١) . وما دامت العقوبة قد ألغيت ، فإن المخالفات السابقة التى ارتكبها الملاك قبل إلغاء العقوبة ، ولو كان قد حكم فيها نهائياً ، يعتبر غير معاقب عليها ، تطبيقاً لأحكام المادة ٥ من التقنين الجنائى التى تنص على سريان القانون الجديد على الوقائع السابقة متى كان هذا أصلح للمتهم (٢) .

(١) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ : « لم يكن من شأن الجزء الذى رتبته القانون على عدم إعادة البناء بشكل أوسع أن يمنع الملاك من استعمال هذا الحق . إذ قل أن يستعمل المستأجرون حقهم فى العودة إلى إشغال البناء أو المطالبة بالتعويض ، بعد أن باعد حكم الإخلاء بينهم وبين الملاك ، لأن التقاضى يتطلب جهداً ومالاً ليس فى مكنة الكثيرين منهم ، وإذا كانت سياسة هذا القانون قد اقتضت النص على معاقبة من يخالف بعض أحكامه ، فإن تقرير عقوبة على مخالفة حكم المادة ٢ فقرة (هـ) ألزم وأوجب . ولما كان تصرف المؤجر الذى يهدم مكاناً لإعادة بنائه بشكل أوسع ثم يتخلف عن ذلك أشد إيلاًماً للنفس وأبعد عن روح القانون من يطلب إخلاء المكان لاحتياجه له ثم يؤجره للغير بأجرة تزيد عن المقرر قانوناً ، فإن العدل يقضى بتغليظ العقوبة على مثله ويجعلها الغرامة من خمسين جنيهاً إلى خمسمائة جنيه » . وهذه الأسباب كانت تقتضى عند صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يعدل المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ويشدد العقوبة ويدخل فيها الحبس ، أن تبقى مخالفة أحكام الفقرة (هـ) معاقباً عليها بنفس العقوبة على مخالفات الأحكام الأخرى على الأقل . والغريب أنه بدلاً من ذلك ، أغفل هذا القانون مخالفة أحكام الفقرة (هـ) فلم يعاقب عليها ، ولم يظهر فى المذكرة الإيضاحية السبب فى هذا الإغفال . ولعل الأمر كان نتيجة سهو من المشرع .

هذا وقد كانت مخالفة أحكام الفقرة (هـ) وقت قيام القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ - امتناع المالك عن الهدم أو امتناعه عن إعادة البناء - تعتبر جريمة مستمرة لا يبدأ تقادمها إلا من وقت انقطاع الاستمرار فيها ، فكانت محاكمة المالك جائزة طوال الوقت الذى لم يقم فيه بالهدم أو بإعادة البناء . وترتب على ذلك أنه كان لا يجوز التمسك بالتقادم فى دعوى التعويض الناشئة عن هذه الجريمة مادامت الدعوى العامة لم تتقادم (م ١٧٢ / ٢ مدنى - وانظر مصر الكلية ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦) . ولكن بعد أن ألغيت العقوبة الجنائية بصدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، لم تعد هناك جريمة مستمرة ، وبقيت دعوى التعويض وحدها - وهى دعوى تعويض عن عمل غير مشروع - تتقادم بثلاث سنوات من اليوم الذى علم فيه المضرور بحدوث الضرر بالشخص المسئول عنه ، وفى كل حال بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع (م ١٧٢ / ١ مدنى) . انظر فى هذه المسألة سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٤ .

(٢) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٣ ص ٢٣٤ هامش ٣ .

٢ - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده

٦٦٦ - النص القانوني : تنص المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن
وقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي :

« استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز للمؤجر ، فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة
للسكنى ، عدا ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو لمجالس المديريات أو المجالس
البلدية أن القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات
خيرية ، أو ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة
تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل
مصحوب بعلم وصول » .

« ويعطى المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من
الإجارة السارية أو التي صار امتدادها أهما أطول » .

« فإذا عارض المستأجر في الإخلاء ، أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً
دون رد ، جاز للمؤجر رفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة
السابقة للحصول على حكم بالإخلاء ، على ألا ينفذ قبل مضي شهرين على الأقل
من تاريخ النطق به حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل
إقامته إذا كان غائباً وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر » .

« وفي حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناعه عن التنفيذ عند نهاية المدة
المذكورة ، يجوز للمؤجر استصدار حكم بإخراجه فوراً » .

« وإذا كان المؤجر لغير عذر مقبول لم يشغل المكان في ميعاد شهر من تاريخ
الإخلاء ، أو لم يستمر شاغلاً له مدة سنة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالبه
بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء ، كما يجوز له شغل المكان من جديد » .

ويتبين من النص المتقدم الذكر - كما رأينا في السبب السابق المتعلق بالإخلاء
لهدم المكان وإعادة بنائه - أن هناك شروطاً لطلب إخلاء المكان المؤجر للضرورة
الملجئة لشغله ، كذلك لطلب الإخلاء لإجراءات معينة ، وعلى المؤجر الذي حصل
على حكم بالإخلاء واجبات معينة وجزاء مترتب عليها . فتتكمّل في هذه
المسائل الثلاث .

٦٦٧ - ١ . شروط طلب الإيجار : يتطلب القانون ، هنا أيضاً ، شروطاً أربعة يجب توافرها حتى يكون للمؤجر الحق في طلب إخلاء المكان المؤجر لشغله بنفسه أو بأحد أولاده : (١) أن تكون مدة الإيجار الأصلية قد انقضت . (٢) أن يكون المكان مؤجراً للسكنى . (٣) ألا يكون المكان مؤجراً لشخص معنوي عام أو بقصد استعماله مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية . (٤) أن تقوم ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده .

٦٦٨ - الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية : نص القانون صراحة هنا على أن الإخلاء بسبب الضرورة الملجئة لا يكون إلا بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، فقد جاء في النص كما رأينا : « يجوز للمؤجر . . أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة . . » . والبحث الذي أجريناه ، في حالة الإخلاء بسبب هدم المكان وإعادة بنائه فيما يتعلق بهذه المسألة لغموض النص وإقحامه في غير مكانه ، لا حاجة لنا به هنا لوضوح النص وصراحته . ويوجه ضرورة انقضاء مدة الإيجار الأصلية أن المؤجر أثناء سريان هذه المدة ليس له حق بموجب القواعد العامة أن يطلب إخلاء العين لحاجته الشخصية إليها ، فلا يجوز أن يكون له في التشريع الاستثنائي حقوق أوسع مما له بموجب القواعد العامة . وما دام المؤجر قد ارتبط بموجب عقد الإيجار بمدة معينة ، فقد وجب عليه أن ينفذ ما ارتضاه التزاماً في ذمته ، وأن يتربص إلى نهاية هذه المدة ، ثم يطلب الإخلاء بعد ذلك لحاجته للعين (١) .

وقد قدمنا أنه أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية ، إذا جدت للمستأجر حاجة شخصية للعين ، كأن احتاج إليها لسكنائه أو لاستعماله الشخصي ، فإن هذا لا يكون علناً طارئاً يسوغ إنهاء الإيجار وإخلاء العين . وليس هذا الحكم من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن له أن ينهي الإيجار إذا جدت له حاجة شخصية للعين ، فيعمل بهذا الاتفاق ، وهو الذي يعين الشروط التي يستطيع بها المؤجر أن ينهي الإيجار ، كما إذا تعهد بدفع تعويض للمستأجر أو التزم بوجوب التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين . وإذا

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٦٠ .

سكت المتعاقدان عن مسألة التنبيه بالإخلاء ، فقد أوجبت المادة ٦٠٧ مدني على المؤجر أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد القانونية المبينة بالمادة ٥٦٣ مدني (١) .

كل هذا أثناء سريان المدة الأصلية للإيجار . والمقصود بالمدة الأصلية للإيجار ، عند استعمال هذا التعبير في خصوص إيجار الأماكن (٢) ، المدة الموقوتة أصلاً للعقد ، دون المدة التي يمتد إليها العقد بحكم القانون . فقد يعين المتعاقدان مدة محددة ينتهي بانقضائها الإيجار ، فتكون هذه هي المدة الأصلية ، ولا يجوز الإخلاء للضرورة الملجئة أثناء سريان هذه المدة دون اتفاق . فإذا جدد الإيجار تجديدًا ضمنيًا بعد انقضاء هذه المدة ، لم يجوز أيضاً الإخلاء أثناء سريان مدة التجديد الضمني ، وتعتبر هذه المدة أيضاً مدة أصلية . وإذا عين المتعاقدان مدة واتفقا لإنهاء الإيجار على وجوب التنبيه قبل انقضاء هذه المدة بوقت معين وإلا امتد العقد لمدة أو مديد أخرى ، لم يجوز الإخلاء لا أثناء سريان المدة الأولى ولا خلال المديد الأخرى التي يمتد إليها الإيجار ، فهذه كلها مدد أصلية . وإذا لم يعين المتعاقدان مدة ، كانت المدة هي فترة دفع الأجرة بشرط التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ، ولا يجوز الإخلاء ما دام هذا التنبيه لم يحصل ، وإذا ما حصل وجب أن تنقضي الفترة التي حصل فيها ، ويكون كل ذلك مدة أصلية .

فإذا ما انقضت المدة الأصلية على التفصيل الذي قدمناه ، امتد الإيجار بحكم القانون إلى مدة غير معينة كما سبق القول . ففي أثناء سريان مدة الامتداد هذه ، لا قبل ذلك أثناء سريان المدة الأصلية ، يجوز إخلاء المكان لضرورة تلجئ المؤجر لشغله بنفسه أو بأحد أولاده . والعلة في ذلك واضحة . فقد مد القانون بسلطانه ، وبالرغم من إرادة المؤجر ، عقد الإيجار لمدة غير معينة رعاية لحق المستأجر نظراً لأزمة الأماكن . فإذا كان المؤجر هو أيضاً في حاجة إلى مثل هذه الرعاية ، وقد قامت به ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، وجبت الموازنة بين هاتين الضرورتين المتعارضتين . ويكون المؤجر هنا أولى بالرعاية ، لأنه

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٦٤ .

(٢) وقد قدمنا ، في الإخلاء بسبب هدم المكان لإعادة بنائه ، أن الإخلاء لا يكون إلا بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار (انظر آنفاً فقرة ٦٦٠) . فيسرى هناك ما نقوله هنا ، في صدد تحديد ما هو المقصود بالمدة الأصلية للإيجار .

تساوى مع المستأجر في الضرورة وزاد عليه في أنه هو صاحب الانتفاع بالمكان في الأصل . « والمالك أولى بملكه » ، كما قيل أثناء مناقشة قانون إيجار الأماكن في البرلمان . لذلك قدم المؤجر على المستأجر عند تعارض الضرورتين ، وأجيز لأول أن يطلب الإخلاء من الثانى بعد أن يتبع في ذلك إجراءات مفصلة وضعت لحماية المستأجر حتى لا يباغته الحكم بالإخلاء .

٦٦٩ - الشرط الثانى - المظهر مؤجر للسكنى : يقول النص كما رأينا :

« . . يجوز للمؤجر ، فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى ، عدا ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية . . . » . ويبدو لأول وهلة أن هناك تناقضاً في النص ، فقد استثنى من « الأماكن المؤجرة للسكنى » أماكن مؤجرة لغير السكنى كالمدارس والمستشفيات . فلا بد إذن من أن يكون لعبارة « الأماكن المؤجرة للسكنى » معنى آخر . ويتضح هذا المعنى فعلاً بالرجوع إلى التشريعات الاستثنائية السابقة . ففي الأمرين العسكريين رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ورقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ أجيز « فيما يتعلق بالأماكن المخصصة للسكنى (destinés à l'habitation) طلب الإخلاء بسبب الضرورة . . . » . وقد نقلت هذه العبارة في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وفى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ محورة على الوجه الذى رأيناه ، فجاءت « الأماكن المؤجرة للسكنى » . ولم يرد شىء في الأعمال التحضيرية يدل على أن المشرع قصد بهذا التحويل أن يغير المعنى ، والمسلم به أن التشريعات الاستثنائية المتعاقبة في هذه النقطة بالذات لم تتغير . فوجب إذن أن تفهم عبارة « الأماكن المؤجرة للسكنى » بأنها « الأماكن المخصصة للسكنى »^(١) . وعلى ذلك يجوز ، للضرورة الملجئة ، إخلاء المكان المخصص للسكنى ، أى المكان الذى هيء ليكون سكناً وأعد لذلك بطبيعته وقت البناء ، حتى لو استعمل في غرض آخر غير السكن . فالمكان الذى يصلح بطبيعته لأن يكون سكناً يصلح في الوقت ذاته لأغراض أخرى ، كأن يكون مدرسة

(١) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠١ - محمد كامل مرمى فقرة ٣٧٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٤ - ص ٥٩٥ - كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٢ - محمد لبيب شنب فقرة ٤١٧ .

أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية، ويصلح أيضاً أن يكون مكتباً لحام أو عيادة لطبيب، ويصلح كذلك أن يكون مكتباً لإحدى المصالح الحكومية أو لإحدى الإدارات المحلية. ومن هنا جاء استثناء الأماكن المؤجرة « لمصالح حكومية أو لمجالس المديرية أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية »، فهذا الاستثناء لا يستقيم إلا إذا كان استثناء من الأماكن المخصصة للسكنى ولو استعملت في غرض آخر كما سبق القول. أما الأماكن التي لم تهيأ لتكون سكناً ولم تعد بطبيعتها لذلك وقت البناء، كالدكاكين والجراجات والمخازن والشون والمطاحن والمكابس والمحالج، فهذه لا يجوز إخلاؤها للضرورة الملجئة، لأن النص اشترط في الإخلاء لهذا السبب أن يكون المكان مخصصاً للسكنى^(١). وقد قضى بأن العبرة في التخصيص أن يكون وقت البناء، بحيث يكون المكان عند إخلائه صالحاً للسكن بدون إدخال تعديلات هامة على طبيعته، ولو اتفق في عقد الإيجار على تخصيص المكان لغرض آخر غير السكن^(٢). وسنرى فيما يلي^(٣) ما إذا كان من اللازم، في إخلاء المكان للسكنى، أن يكون المؤجر قد أبلغته الضرورة لشغله بقصد السكنى أيضاً أو أنه يجوز له أن يشغله لغرض آخر غير السكنى.

٦٧٠ - الشرط الثالث - المظهر غير مؤجر لشخص معنى عام أو

بقصد استعمال مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية: وقد رأينا النص يستثنى من الأماكن المخصصة للسكنى « ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية

(١) مصر الكلية ٢ يونيو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١١١٠ سنة ١٩٥٦ - وقد قضى بأنه « إذا كان المكان محل الدعوى جراحاً يراد إخلاؤه وليس مؤجراً للسكن أو مخصصاً له، فإنه بهذا الوصف يخرج من عداد الأماكن التي عينتها المادة ٣، ولا يغير من هذا الوضع قول صاحب الجراح إنه يعتبر مرفقاً من مرافق مسكنه ولازماً له لاستكمال الانتفاع به، إذ في استطاعته أن يضع سيارته في جراح عام على مقربة من مسكنه فلا ينقص ذلك من الانتفاع الكامل بمسكنه » (الإسكندرية الكلية ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٢٤ ص ٣٩٤).

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠١ ص ٢٨٩ هامش ١ (ويشير إلى حكم في هذا المعنى في القضية رقم ٢٠٤٤ سنة ١٩٤٥ مصر الكلية).

(٣) فقرة ٦٧٦.

أولجالس المديریات أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية . فهذه كلها أغراض تمت بأوثق الصلة للمصلحة العامة ، فتقدم المصلحة العامة على مصلحة المؤجر الخاصة لوقامت به ضرورة ملجئة .

والمقصود بالمصالح الحكومية ومجالس المديریات والمجالس البلدية والقروية كل الإدارات المركزية والمحلية . وقد حل الآن محل مجالس المديریات مجالس المحافظات ، ومحل مجالس البلدية والقروية مجالس المدن والقرى .

والمدارس والمستشفيات والملاجئ والمؤسسات الخيرية مذكورة على سبيل الحصر . فيشترط في المدرسة أن يكون المكان معداً فعلاً للتدريس وفيه فصول يغشاها التلاميذ والطلبة ، فالمكان الذى يسكن فيه المدرسون والأساتذة الذين تستقدمهم المدرسة من خارج البلاد ليس مدرسة ، ويجوز إخلاؤه للضرورة الملجئة^(١) . أما إذا كان المكان مؤجراً ليكون مدرسة ، فلا يجوز إخلاؤه للضرورة الملجئة ، وقد رأينا فيما تقدم أنه لا يجوز أيضاً إخلاؤه لهدمه وإعادة بنائه^(٢) . والمؤسسات الخيرية لا تشمل إلا ما كان منشأ لأعمال الخير كالجمعيات الخيرية^(٣) والمبرات وجمعيات التعليم . أما الجمعيات الأخرى ولو كانت جمعيات تعاون ، والمؤسسات والشركات والنقابات ، فلا تدخل ويجوز إخلاؤها للضرورة الملجئة . وقد قضى بأن النقابات لا تعتبر من المؤسسات الخيرية ، ويجوز للمالك

(١) مصر الكلية ١٠ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٦٦ سنة ١٩٥٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٦١ .

(٣) وقد قضى بأنه تبين من شهادة وزارة الشؤون الاجتماعية التى تضمنت أن جمعية قبيلة بن دولا ب الديوان بالقاهرة قد شهرت تحت رقم ٥٠ ، ومن صورة نظام الجمعية المعتمد من وزارة الشؤون الاجتماعية والذى يتضح منه أن الغرض من هذه الجمعية رعاية مصالح أفراد القبيلة بإعانة المحتاجين منهم وحل مشاكلهم الخاصة وإيجاد روح التعاون والإخاء بينهم فى شتى النواحي الاجتماعية وإعداد دار لأبناء القبيلة بالقاهرة ليستغلها الأعضاء بدون مقابل فى مناسبات الأفراح أو المآتم وفى الحالات الأخيرة تتكفل الرابطة بمصاريف الأفراد ، ومن كشف بيان المصروفات فى دفن الموتى ومصاريف الحناز بدار الجمعية فى المدة من ١٦-٣-١٩٥٣ حتى ١٤-٣-١٩٥٤ ، أن هذه الجمعية لا تخرج عن كونها مؤسسة خيرية (مصر الكلية ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ١٨٣١ سنة ١٩٥٤ منشور فى قضاء الإيجارات الأستاذ عصام الدين حواس ص ١٢٦) .

إخلاؤها من العين المؤجرة إليها لحاجته إلى شغلها بنفسه أو بأحد أولاده (١) .
وتشمل المستشفيات المستشفيات الحكومية والمستشفيات الخاصة ، لأن اللفظ
ورد عاماً مطلقاً فلا يجوز تخصيصه دون مخصص ، ويبدو أنه من الممكن
أن يلحق بالمستشفيات المستوصفات والمصحات لأن كلا منها يعتبر نوعاً
خاصاً من أنواع المستشفيات .

٦٧١ - الشرط الرابع - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان

بنفسه أو بأحد أولاده : رأينا أن النص يقضى بأنه « يجوز للمؤجر : أن ينبه
على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان
بنفسه أو بأحد أولاده » . ويخلص من هذا النص أنه يجب للإخلاء أن تقوم
بالمؤجر ضرورة تلجئه لشغل المكان . ولما كان الإخلاء هنا حقاً منحه القانون
للمؤجر ، فلهذا أن ينزل عنه مقدماً . فيندرج تحت هذا الشرط الرابع - وقد
وردت أكثر أحكام القضاء متعلقة به - مسائل أربع نبحثها على التوالي : (١) قيام
ضرورة ملجئة . (٢) بالمؤجر . (٣) لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده .
(٤) جواز نزول المؤجر مقدماً عن هذا الحق .

٦٧٢ - (١) قيام ضرورة ملجئة : اشترط قانون إيجار الأماكن رقم

١٢١ لسنة ١٩٤٧ الضرورة الملجئة . وقد كانت التشريعات الاستثنائية السابقة
تفاوتت في التعبير الذي تستعمله في هذا الصدد . فأكثرها تساهلاً في جانب المالك
كان الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، وقد تطلب في المادة ٣ منه أن
تقوم بالمالك حاجة حقيقية لاستعمال المكان المؤجر بنفسه أو بأحد والديه
أو أولاده . وأشدّها التشريعات اللذان تليها ، الأمر العسكري رقم ٤٠٢
لسنة ١٩٤٣ (م ٣) والأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ (م ٢) ،
وقد اشترط كلاهما قيام ضرورة قصوى تلجئ المالك وحده - دون والديه
أو أولاده - إلى شغل المكان بنفسه . وتوسط بعد ذلك المرسوم بقانون رقم ١٤٠
لسنة ١٩٤٦ (م ٣) ، فاشترط قيام ضرورة تلجئ المؤجر إلى شغل المكان بنفسه
أو بأحد والديه أو أولاده ، فانتقل من « الضرورة القصوى » إلى « الضرورة

الملجئة» ، وشمل المؤجر (لا المالك) ووالديه وأولاده ، ومن هنا كان تساهله . ولكنه اشترط « الضرورة الملجئة » لا « الحاجة الحقيقية » كما فعل الأمر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، ومن هنا كان تشدده . ثم جاء قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فاشتط في المادة ٣ منه قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فتشدد قليلاً عن التشريع الذي سبقه بأن أغفل الوالدين واقتصر على الأولاد . وقد دل العمل على أن اختلاف التعبير من الحاجة الحقيقية إلى الضرورة القصوى إلى الضرورة الملجئة ليس له كبير أثر عند التطبيق ، وأن القضاء يتطلب في جميع الأحوال ضرورة ملجئة ، دون أن يدعو تعبير « الضرورة القصوى » إلى التشدد أو تعبير « الحاجة الحقيقية » إلى التساهل (١) . وإنما ظهر أثر اختلاف التشريعات في الانتقال من المالك إلى المؤجر ، وفي شمول الوالدين والأولاد أو الاقتصار على الأولاد دون الوالدين أو الاقتصار على المالك وحده دون أقاربه .

والذي نقف عنده هنا هو ما قرره التشريع القائم — قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — من اشتراط قيام ضرورة ملجئة بالمؤجر أو بأحد

(١) وقد كانت هي هذه أيضاً وجهة النظر عند بحث المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، فقد ذكر المقرر في الجمعية العامة لمجلس الدولة عند نظر هذا التشريع أنه « حذفت لفظة « قصوى » الموصوفة بها حاجة المالك إلى شغل المكان ، وقد حدا على حذفها أن في لفظة (تلجئته) وهي وصف آخر لحاجة المالك ما يفنى ، وأنه قد روى من المستحسن على كل حال أن يترك تقدير كون الحاجة ملجئة أو غير ملجئة إلى المحاكم » .

وعند مناقشة قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في مجلس الشيوخ كان مشروع المادة الثالثة من هذا القانون ينص على ما يأتي : « يجوز للمؤجر . . أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا أراد شغل المكان . . » فاقترح أحد الشيوخ أن تستبدل بعبارة « إذا أراد » عبارة « إذا اضطر » . ودارت مناقشة طويلة حادة حول هذه المسألة ، جاء فيها على لسان أحد الشيوخ : « لا شك في أن المستأجرين جميعاً هم طائفة الفقراء ، إذ أن ٩٩٪ منهم من أواسط الموظفين ، ونحن لا نزال أمام الضرورة الملجئة ، فإذا رددتم الأمر إلى الإرادة المطلقة هدمتم المشروع من أساسه . . إن الفكرة الأساسية هي ألا نلق بالمستأجر في الشارع إلا لظروف قاسية ، والنصوص السابقة في جميع التشريعات تدل على هذا . ثم إن الضرورة الملجئة ذاتها واسعة المدى . وقد فسرتها المحاكم بأنها الضرورة الصحية ، أو المرتبطة بالراحة وسعة المكان » . ثم اقترح تغيير عبارة « إذا أراد شغل المكان » وجعلها « إذا كانت هناك ضرورة تلجئ لشغل المكان » . وفي الجلسة التالية وافق مجلس الشيوخ على هذا الاقتراح ، واستقر هذا التعديل في النص النهائي للمادة ٣ كما رأينا .

أولاده . والمؤجر هو الذى يقع عليه عبء إثبات قيام الضرورة الملجئة . فإذا ادعى مثلاً أن المسكن الذى يقيم فيه قد نزلت ملكيته للمنفعة العامة ، أو أن صاحبه قد طلب إخلاءه لسبب قانونى ، أو أنه قد تزوج ويحتاج فى حياته الزوجية الجديدة إلى مسكن أوسع من المسكن الذى اتخذته وهو أعزب ، أو غير ذلك من الضرورات الملجئة التى سنستعرض أمثلة كثيرة منها فيما يلى ، فعليه أن يثبت ذلك . ويستطيع الإثبات بجميع الطرق ، ويدخل فى ذلك البيئة والقرائن ، لأنه يثبت واقعة مادية . وللمستأجر بدوره أن يدحض أدلة المؤجر بكل الطرق ، وفيها البيئة والقرائن (١) .

ويجب على المؤجر أن يثبت أن ضرورة ملجئة قد قامت به هو ، فلا يكتفى أن يثبت أن المستأجر ليس فى حاجة حقيقية للعين (٢) . فإذا ما أثبت قيام هذه الضرورة ، فلا يكتفى لدفع دعوى الإخلاء أن يثبت المستأجر أن حاجته للعين أمس من حاجة المؤجر (٣) ، ولا أن هناك مستأجراً آخر يستطيع المؤجر أن

(١) فى قضية دحض المستأجر دليل المؤجر بالقرائن الآتية : ادعى المؤجر أن الشقة التى كان يسكنها قد حكم بإخلائه منها وهو الآن يقيم إقامة مؤقتة مع صديق له ، فأثبت المستأجر أن المؤجر سبق أن أرسل إليه يطلب الإخلاء لإسكان ابنه ، ثم رفع دعوى يطالب بالإخلاء ليشغل العين بنفسه فرفضت ، ثم أرسل إليه يطلب الإخلاء لإسكان ابنته ، ثم أرسل مرة أخرى يطلب الإخلاء بسبب أنه كان مشتركاً فى السكن مع صديق له ورغب هذا الصديق فى أن يترك الشقة ، ثم رفع هذه الدعوى الأخيرة . فرأت المحكمة من هذه القرائن ، وما دأب عليه المؤجر من التنبيه بالإخلاء متعللاً بأسباب مختلفة ينقض بعضها بعضاً ، أن دعواه غير جدية ويتعين رفضها (مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٣٨ سنة ١٩٥٣) . وفى قضية أخرى تمسكت فيها المؤجرة بأنها طلقت من زوجها وبأنها تقيم مع أولادها السبعة طرف أخيها ، ثبت للمحكمة أن المؤجرة طلقت فى سنة ١٩٥٠ وبقيت مع أخيها إلى وقت رفع الدعوى فى سنة ١٩٥٣ ، واستخلصت من هذا السكوت الطويل أن المؤجرة قد دبرت لنفسها إقامة مستقرة تنتفى بها حالة الضرورة الناشئة عن الطلاق (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣) .

(٢) استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩ .

(٣) مصر الكلية الوطنية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٤ ص ٦٤١-٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥١٤ سنة ١٩٥٣ - انظر عكس ذلك وأنه تجب الموازنة بين حاجة المؤجر وحاجة المستأجر مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ رقم ٢٨٦٨ سنة ١٩٥٤ (مع تعليق الأستاذ عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ١٤٤ - ص ١٤٥) . وفى رأينا أنه يكتفى لدفع دعوى الإخلاء أن يثبت المستأجر أن المؤجر له سكن دائم وأنه لا يريد العين إلا للتصريف ، فى حين أن المستأجر قد اتخذ العين سكناً دائماً له .

يطلب إخلاءه ولا يتضرر من الإخلاء كما يتضرر هو^(١) .
 ويجب على المؤجر أن يثبت قيام الضرورة من وقت التنبيه بالإخلاء^(٢)
 واستمرار قيامها إلى وقت النطق بالحكم^(٣) . فإذا كانت الضرورة قد قامت وقت
 التنبيه بالإخلاء ، ثم انقطعت وقت النطق بالحكم ، قضت المحكمة برفض
 الدعوى^(٤) . وإذا كانت الضرورة لم تقم وقت التنبيه بالإخلاء ، إنما قامت بعد ذلك
 عند النطق بالحكم ، قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطلان التنبيه بالإخلاء^(٥) ،

(١) وقد قضى بأنه متى أثبت المؤجر قيام الضرورة الملجئة ، فليس في القانون ما يقيد به
 بطلب إخلاء مسكن دون مسكن آخر ، فإذا اختار طلب إخلاء مسكن معين فليس لمستأجره أن
 يعترض بأن هناك مسكناً آخر يستطيع المؤجر أن يطلب إخلاءه ، إذ أن هذا الاعتراض محتمل
 أن يثيره أى مستأجر آخر يقع عليه اختيار المدعى (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة
 ١٣ قضية رقم ٥٦٣٤ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً بأن القانون لم يضع على حرية المؤجر
 الذى تقوم لديه حاجة ملجئة قيوداً في اختيار المسكن الذى يطلب إخلاءه ، إلا ما تقتضيه
 القواعد العامة من دفع الضرورة بقدرها (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣
 قضية رقم ٤٥٥٢ سنة ١٩٥٣) . وقضى كذلك بأن دفع المستأجر بأن أسرته كبيرة ، وبأن هناك
 من السكان من هم أقل عدداً منه ، وبأن رغبة المؤجر في إخلائه هو بالذات ترجع إلى أن القيمة
 الإيجارية للشقة التى يسكنها أقل من باقى الشقق ، مردود بأن القانون ترك الحرية للمالك ولم يقيد
 في إخلاء ساكن معين ، ولا رقابة للمحكمة على هذا الاختيار (مصر الكلية ١٩ أبريل سنة ١٩٥٣
 دائرة ١٢ رقم ٤٦٤٦ سنة ١٩٥٢) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٠
 المحاماة ٣١ رقم ١٨٢ ص ٦١٢ - ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٤٣
 سنة ١٩٥٤ - ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩ سنة ١٩٥٩ .

(٢) فإذا كانت الضرورة قد قامت قبل التنبيه بالإخلاء ، ثم انقطعت بحيث أنها لم تكن
 قائمة وقت التنبيه بالإخلاء ، فإن الدعوى تكون غير مقبولة . مثل ذلك أن يتمسك المؤجر بأنها
 طلقت من زوجها فاحتاجت إلى السكن مع أولادها السبعة ، فيثبت للمحكمة أن الطلاق قد وقع
 منذ ثلاثة أعوام ولم ترفع المؤجرة دعوى الإخلاء في ذلك الوقت عند قيام الضرورة ، بل سكنت
 عند أخيها وأقامت ثلاثة أعوام ثم رفعت الدعوى في وقت انقطعت فيه الضرورة (مصر الكلية
 ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣) وقد سبقت الإشارة إلى هذا
 الحكم .

(٣) مصر الكلية ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٨٢ سنة ١٩٥٣ -
 ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٥٩ سنة ١٩٥٣ .
 (٤) استئناف مختلط ٢٥ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١١٣ .
 (٥) مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨١ ص ٦٤٧ -
 ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - وقد قضى بأن مجرد رغبة المدعى
 في تزويج ابنه ، إذا لم يثبت وقت إجراء التنبيه أنه تمت الخطبة على الأقل ، لا يكفي لقيام =

لأنه يشترط في صحة التنبيه بالإخلاء كما سنرى أن تكون الضرورة قائمة وقت إجراءاته (١) .

وإذا قضى في دعوى الإخلاء برفضها لانعدام الضرورة ، فإن هذا لا يمنع من تجديد الدعوى إذا جددت ضرورة أخرى ، ولا تدفع هذه الدعوى الجديدة بسبق الفصل فيها ، لأن سببها يختلف عن سبب الدعوى الأولى التي رفضت . فإذا رفعت دعوى الإخلاء مؤسسة على قيام الخطبة وعلى أن المؤجر في حاجة إلى العين عند الزواج ، فرفضت بحجة أن الخطبة وحدها لا تكفي لثبوت قيام الضرورة ، فإن رفض الدعوى لا يمنع المؤجر من رفع دعوى إخلاء أخرى عند انعقاد الزواج . ولا يجوز دفع دعوى الإخلاء الجديدة بعدم جواز سماعها لسبق الفصل فيها ، فإن الذي سبق الفصل فيه هو دعوى إخلاء يختلف سببها عن دعوى الإخلاء القائمة ، فقد أسست الدعوى الأولى على قيام الضرورة للخطبة ، أما الدعوى الثانية فمؤسسة على قيام الضرورة للزواج (٢) .

= الضرورة وقت التنبيه ، وتكون الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان (مصر الكلية ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣١٢٨ سنة ١٩٥٤) . ولكن إذا كانت الخطبة قد تمت وقت التنبيه ، فإن الضرورة تعتبر قائمة بشرط أن يتم الزواج قبل النطق بحكم الإخلاء كما سيبيح (مصر الكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٠٨ سنة ١٩٥٣) .

انظر عكس ذلك الإسكندرية المختلطة ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ (وقد قضى بالحكم بأنه إذا سبق التنبيه قيام الضرورة ، فإن التنبيه يكون مع ذلك كافياً لجعل الدعوى مقبولة على ألا تحسب مهلة المستأجر من وقت التنبيه بل من وقت قيام الضرورة فقط) .

(١) انظر ما يلي فقرة ٦٧٩ .

(٢) وفي قضية طلب الإخلاء لحاجة الابن إلى العين كسكن شرعى يجب توفيره للحكم على زوجته الناصر بالطاعة ، فدفعت الدعوى بعدم جواز سماعها لسبق الفصل فيها إذ رفعت دعوى إخلاء قبل ذلك أسست على قيام الضرورة لزواج الابن فرفضت . وقد قضت المحكمة برفض الدفع بعدم جواز سماع الدعوى ، وقالت في أسباب حكمها : « وحيث إنه تبين للمحكمة أن السبب يختلف في كل دعوى عن الأخرى ، لأن السبب هو الضرورة الملجئة ، والضرورة تقاس بمعاييرها وتتغير بتغير الظروف والملابسات التي تصاحبها : فقد تكون الضرورة هي المرض وقد يكون هذا المرض ليس من الخطورة بمكان ، فلا يصلح السبب وتنتفى الضرورة فيحكم برفض الدعوى . وقد تشتد العلة ويصبح المرض ضرورة واقعية ، فليس هناك ما يمنع من رفع الدعوى مؤيدة بالسبب الجديد وهي حالة المرض في شدته . وفي هذه الحالة تفقد قرينة الشيء المقضى به ركناً من أركانها وهو اتحاد السبب . والسبب في الدعوى الماثلة هو الضرورة التي تقوم على زواج الابن ونشوز الزوجة ، إذ سبق أن رفع الزوج دعوى طاعة ضد زوجته فرفضت لأن السكن =

وإذا كان يحق للمؤجر أن يطلب إخلاء العين للضرورة الملجئة ، فإنه لا يجوز له أن يتعسف في استعمال هذا الحق . فإذا رفع دعوى الإخلاء متمسكاً بأنه في حاجة إلى العين لمرضه إذ العين التي يقيم فيها وهي مملوكة له

= المعد لم يكن شرعياً إذ أنه كان يتكون من حجرة واحدة . أما السبب في الدعوى رقم ٤٠٥٧ سنة ١٩٥٢ فهو حالة الضرورة القائمة على الزواج فحسب . وبمعنى آخر فإن معيار الضرورة قد اختلف في الدعويين وبحسب ظاهر الأمور ، فإن المدعى لم يخلق الضرورة القائمة بل خلفتها الأوضاع الشرعية التي قالت بأن المسكن الذي اعتبر صالحاً لصاحب الحاجة وزوجته من وجهة النظر المدنية ليس بصالح من الناحية الشرعية لأن يكون مسكناً شرعياً يجب على الزوجة إطاعة زوجها فيه . ولا شك أن القول في هذا ما قالته المحكمة الشرعية صاحبة الولاية في هذا الشأن ، ومن ثم يكون الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في غير محله متعيناً رفضه (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٧ سنة ١٩٥٣) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٢٤٨٨ سنة ١٩٥٣ (الدعوى السابقة مؤسسة على زواج أخ للمدعى والدعوى الحالية مؤسسة على زواج المدعى نفسه) .

أما إذا رفع المالك دعوى الإخلاء تأسيساً على الضرورة الناشئة من زواج ابنته ، فرفضت هذه الدعوى حيث ثبت للمحكمة أن شقة أخرى بمنزل النزاع قد خلت بعد قيام الضرورة وفي أثناء سير الدعوى ويستطيع المدعى أن يسد بها حاجة ابنته ولكنه لم يفعل ، فإنه لا يجوز للمالك تجديد دعوى الإخلاء بحجة أن الشقة التي كانت خالية قد شغلت . ذلك أن المالك هو الذي ترك الشقة الخالية حتى شغلت ، فلا يجوز له بعد ذلك أن يحتج بشغلها وهو أمر راجع إلى خطئه ، فيكون هو الذي خلق الضرورة بعمله (قارن سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥٨ هامش ٣) .

وقد قضى بأن يخلو شقة في العقار الذي به العين المؤجرة تنى بالضرورة بعد قيامها ، وتأجير المالك هذه الشقة للغير يجعل دعواه بالإخلاء لقيام حالة الضرورة واجبة الرفض (دعوى إخلاء للضرورة لزواج بنت المؤجرة : مصر الكلية ١١ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٩٤٩ سنة ١٩٥٩) . وقضى أيضاً بأن زوال حالة الضرورة قبل صدور الحكم يستوجب رفض الدعوى ، وقد زالت حالة الضرورة في هذه الدعوى بزفاف صاحبة الضرورة إلى زوجها وانتقالها للإقامة معه بصفة دائمة في شقة بمنزل آخر بها عدد من الحجرات مماثل لعدد حجرات الشقة موضوع النزاع (مصر الكلية ١١ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات رقم ٤٦٣٣ سنة ١٩٦٠) . وقضى بأن يخلو شقة بعد نشوء الضرورة يزيل حالة الضرورة ، فإذا لم يقيم المؤجر بشغلها فإن دعوى الإخلاء المرفوعة منه على أساس الضرورة تكون متعينة الرفض (مصر الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٦٢ سنة ١٩٥٧ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٥٤ سنة ١٩٥٨) . لكن إذا كانت الشقة التي خلت لا تقع ، طبقاً لقسمة مهابة ، في نصيب صاحب الضرورة بل في نصيب شريكه ، فإن يخلو هذه الشقة لا يزيل حالة الضرورة (مصر الكلية ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤٣٢ سنة ١٩٥٧) .

لا تلائم حالته الصحية ، فعرض المستأجر أن يتبادل معه السكن ، فإن رفض المؤجر للتبادل وإصراره على إخلاء العين يكون تعسفاً في استعمال الحق ويتعين رفض الطلب^(١). كذلك إذا تبين للمحكمة أن المؤجر ، قبل أن ينبه على المستأجر بالإخلاء ، قد خلت شقة بعمارتها وكانت الضرورة وقت ذلك قائمة ، فامتنع عن شغلها وأجرها ، ثم نبه بعد ذلك على المستأجر بالإخلاء لقيام الضرورة ، فإن هذا يكون تعسفاً منه في استعمال حقه ، فقد كان يستطيع أن يشغل الشقة التي خلت ، ولكنه أجرها معتمداً على إخلاء شقة أخرى قد تكون قيمتها الإيجارية قيمة بخسة فأثر لذلك إخلاءها^(٢) .

ونستعرض الآن، زيادة في توضيح معنى الضرورة الملجئة ، بعض حالات رأى القضاء فيها أن الضرورة الملجئة قائمة ، وبعض حالات أخرى لم يجد القضاء فيها قيام الضرورة ، فتتعرف بهذا على ما يعتبر ضرورة ملجئة وما لا يعتبر كذلك .

(١) مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥١ المحامة ٣١ رقم ٥١٠ ص ١٧٢٦ .

(٢) انظر الأحكام التي سبق ذكرها في الهامش قبل السابق - وانظر ما يلي فقرة ٦٨٢ في الهامش . وقد قضى في دعوى إخلاء بسبب الزواج ، ودفع فيها المستأجر بأن شقة خلت بالمنزل في وقت معاصر للخطبة فأجرها المدعى بما ينفي حالة الضرورة ، بأن الخطبة عند المسلمين لا تخلق حالة ضرورة ، فتأجير شقة في المنزل في وقت معاصر للخطبة لا يسقط دعوى المؤجر (مصر الكلية ٧ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ٣٧٤٧ سنة ١٩٦٠) . أما إذا ثبت أن الشقة الحالية التي أجرها المؤجر لم تكن تصلح لسكناء ، فإنه لا يكون متعسفاً إذا هو أجرها وطلب بعد ذلك إخلاء شقة أخرى تصلح لسكناء (مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٤٠ سنة ١٩٥٢ : ثبت للمحكمة أن الشقة التي كانت خالية ليست إلا حجرة في السطح تشترك في مرافقها مع مكان آخرين ، ولم تكن تصلح لسكنى ابنة المؤجرة) . لكن إذا ثبت أن المؤجر قد أقام بعد قيام الضرورة بمسكن مؤقت انتظاراً لإخلاء العين التي طلب إخلاءها ، فلا يحتاج عليه بهذا المسكن المؤقت الذي يشترك فيه مع بعض أقاربه للقول بزوال الضرورة (مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٠٧ سنة ١٩٥١ - ٢١ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٨٨٧ سنة ١٩٥٣ - ١٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٣٨٤ سنة ١٩٥٤) .

وإذا أثبت المؤجر قيام الضرورة ، وادعى المستأجر أن المؤجر إنما يبغي من وراء طلب الإخلاء إجباره على زيادة الأجرة ، فإنه يقضى مع ذلك بالإخلاء ولا يعتبر المؤجر متعسفاً ، وقد أعطى القانون للمستأجر الحق في التعويض وفي العودة إلى شغل العين إذا لم يشغلها المؤجر في خلال شهر من الإخلاء ولم يقيم بها سنة كاملة (الإسكندرية الكلية ٢٥ مارس سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٤ ص ٤٩٩) . وقارن كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٢٥ .

٦٧٣ - ما يعتبر ضرورة ملجئة : يعتبر ضرورة ملجئة أن ينزع من المؤجر المسكن الذى يقيم فيه ، فيصبح فى حاجة إلى مسكن آخر يؤويه^(١) . ويتحقق ذلك إذا نزع ملكية هذا المسكن للمنفعة العامة^(٢) ، أو كان آيلاً للسقوط ولا بد من هدمه^(٣) ، أو كان المؤجر مستأجراً لإياه وطلب صاحبه الإخلاء لسبب لا يد للمؤجر فيه^(٤) . وحتى لو كان المؤجر يملك سكنه ، ولكنه

(١) ويكفى لإثبات الضرورة أن يقدم المؤجر عقد صلح تعهد فيه المستأجر بالإخلاء فى مدة معينة (مصر الكلية ١٧ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٧٥٧ سنة ١٩٥٥) .
(٢) وتقوم الضرورة من وقت تنبيه الإدارة على الشخص بوجوب إخلاء مسكنه ولولم يكن مرسوم نزع الملكية قد صدر (الإسكندرية الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٢٦ ص ٣٩٧ - مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٥) . وتقوم الضرورة أيضاً إذا صدر قرار استيلاء على المسكن (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٠٠ سنة ١٩٥٤ : استيلاء المنطقة التعليمية على منزل المؤجر) .

(٣) وتقوم الضرورة من وقت صدور قرار التنظيم بالهدم (مصر الكلية ١٩ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٤٦ سنة ١٩٥٢ - ٤ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٤٧ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٦٨ سنة ١٩٥٤) .
(٤) مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣١٨٢ سنة ١٩٥٥ - وتعتبر الضرورة قائمة من وقت رفع دعوى الإخلاء على المؤجر دون انتظار الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٢٥ سنة ١٩٥٧) . وتعتبر الضرورة قائمة أيضاً حتى لو سلم المؤجر بصحة الإخلاء وتعهد به لمن آجر له مادام المستأجر لم ينازع فى صحة هذا التعهد (مصر الكلية ١٧ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٥) ، كما تعتبر الضرورة قائمة من باب أولى إذا صدر حكم الإخلاء حتى قبل أن ينفذ هذا الحكم (مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠٥٢ سنة ١٩٥٣ - انظر عكس ذلك وأن الضرورة لا تقوم إلا إذا صدر حكم الإخلاء وأعلن به المؤجر أو قدم للتنفيذ مصر الكلية ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٦١ سنة ١٩٥٣) . وانظر مصر الكلية ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٤٨ سنة ١٩٥٣ (الضرورة قائمة حتى قبل تنفيذ حكم الإخلاء لأن المؤجر يهدد بتنفيذه) - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٧٠٧ سنة ١٩٥٣ (المؤجر كان يقيم مع صهره وغادر صهره القاهرة ، فاضطر إلى إخلاء المسكن مع صهره والإقامة مؤقتاً فى أحد الفنادق) .

وقد قضى بأنه « لا يصح الاعتراض بأن المدعية لا تقوم لديها الضرورة ألا بعد أن يحكم ضدها بالإخلاء فى الدعوى الأخرى ، وبأنه لا يجوز لها قبل ذلك التنبيه بالإخلاء على مستأجرها ولا رفع الدعوى عليهم ، إذ لا يعقل أن تلزم بأن تظل ساكنة لا تتحرك ولا تتدبر أمرها إلى أن يحكم ضدها بالإخلاء لتبدأ باتخاذ الإجراءات ضد مستأجرها ، وهيات أن تسعفها هذه الإجراءات »

طرد منه غصباً ، فهذه أيضاً حالة ضرورة لأنه تبين من طرده أنه لا سكن له (١) .
ويعتبر ضرورة ملجئة كذلك أن يصاب المؤجر أو أحد ممن يعولهم بمرض يجعل المسكن الذى يقيم فيه غير ملائم من الناحية الصحية ، وتكون العين التى يريد إخلاءها ، فى الوقت ذاته ملائمة من هذه الناحية (٢) . أما إذا ثبت أن ملائمة العين التى يقيم فيها لا تقل عن ملائمة العين التى يريد إخلاءها ، فإن الضرورة الملجئة لا تعتبر قائمة فى هذه الحالة (٣) . وقضى كذلك بأن المرض إذا كان مزمناً ، ولم يكن حديثاً مفاجئاً ، فلا ضرورة تقوم من أجل ذلك (٤) . وقضى أيضاً بأن مرض السكر ليس من الأمراض التى تحتاج لمناخ خاص ،

= قبل أن يحل ميعاد تنفيذ الإخلاء ضدها فيلقى بها وبأسرتها فى عرض الطريق . وإذن فالأصوب والذى يتفق مع الحاجات العملية أن تعتبر الضرورة قائمة لديها بمجرد رفع دعوى الإخلاء ضدها ، ويكون قيامها معلقاً على شرط صدور الحكم ضدها بالإخلاء . فإذا تحقق ذلك ، اعتبرت الضرورة قائمة بأثر رجعى وقت إرسال التنبيه فى الدعوى الأولى وصح بذلك التنبيه فى الدعوى الثانية ، وكانت هذه الدعوى جائزة القبول إذا توافرت فيها بقية الشروط اللازمة لذلك . أما إذا رفضت الدعوى الأولى ، فقد انعدمت الضرورة التى تستند إليها فى الدعوى الثانية بأثر رجعى وبطل التنبيه الخاص بها ، وكانت الدعوى الثانية نفسها غير مقبولة (مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٨٣٨ سنة ١٩٥٤ - وانظر فى نفس المعنى ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٣٢٨ سنة ١٩٥٣) . ولكن قضى على العكس من ذلك بأنه إذا كان قد صدر ضد المدعى فى دعوى سابقة حكم بالإخلاء للهدم وإعادة البناء ، لكن هذا الحكم لم ينفذ ولم يعلن ، فإن الضرورة لا تكون قائمة ومتيقنة ، وبذلك تكون الدعوى الحالية قد رفعت قبل تحقق الضرورة (مصر الكلية ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٦١ سنة ١٩٥٣) .

(١) انظر عكس ذلك مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٤٥ سنة ١٩٥٤ .

(٢) وقد قضى بأنه إذا أصيبت زوجة المؤجر بمرض رئوى يستوجب مسكناً جافاً كالمسكن الذى يطلب المؤجر إخلاءه وكان مسكن المؤجر رطباً ، فإن المؤجر يجاب إلى طلب الإخلاء (مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ١٤٠٣ سنة ١٩٥٣) . وانظر أيضاً الإسكندرية الكلية ١٣ مايو سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٨ ص ٥٠١ .

(٣) مصر الكلية الوطنية ١٥ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٦ ص ٦٤٢ - مصر الكلية ١٠ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٩٦٦ سنة ١٩٥٣ - كذلك إذا ثبت أن المكان المراد إخلاءه هو أيضاً لا يلائم صحة أو جر ، كأن كان فى الدور الثانى والمؤجر لا يستطيع أن يسكن إلا الدور الأول نظراً لحالته الصحية ، فإنه لا يجوز الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٢٤٣٨ سنة ١٩٥٣) .

(٤) مصر الكلية ١٠ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٦٦ سنة ١٩٥٣ .

فاحتجاج المؤجر بهذا المرض وبأن العين التي يريد إخلاءها هي التي تلام حالته الصحية لا يعتمد به (١) .

ويجوز أن يكون الزواج ضرورة تلجئ المؤجر إلى شغل العين ، فيحق له إخلاءها لأن المسكن الذي كان فيه قبل الزواج لم يعد صالحاً بعد أن تزوج . وقد قضى بأن الزواج في حد ذاته يعتبر قرينة قوية على قيام حالة الضرورة ، لأن العرف والتقاليد في مصر توجب استقلال العروسين بمسكن يتوافر لهما فيه الهدوء والاستقرار (٢) . وليس معنى ذلك أن يجاب المؤجر إلى طلبه بمجرد تقديم وثيقة الزواج ، بل إن المحكمة تجرى تحقيقاً للوقوف على مقدار ما تولد لديه من جراء هذا الظرف من حاجة ، وللتثبت من أنه لا يستطيع دفع الضرورة إلا بطريق وحيد هو إخلاء العين وتشريد المستأجر من مسكنه . وينظر في كل دعوى إلى ظروفها وملابساتها (٣) ، ويوضع ما جرى عليه العرف والتقاليد المرعية بين الأسر المصرية من استقلال العروسين بمسكن موضع الاعتبار (٤) . وليس للمحكمة أن تبحث في صحة عقد الزواج المقدم لها وثيقته ، لأن العقد ينتج آثاره ما دام لم يتقرر بطلانه من الجهة المختصة (٥) . ويستوى أن يكون المؤجر طالب الإخلاء

(١) مصر الكلية الوطنية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحامة ٢٧ رقم ٢٦٨ ص ٦٤٢ .
 (٢) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨٧٨ سنة ١٩٥٤ .
 (٣) الإسكندرية الكلية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٩ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ١٢ ص ٥٠ (أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق ليثبت المؤجر بكل الطرق أنه لم يدخل بعروسه وأن سكنه الحال لا يصلح للدخول فيه بزوجه ، وكان المؤجر قد طلب ندب طبيب شرعى للكشف على زوجته لإثبات أنها لا تزال بكرأ لم يستطع الدخول بها لعدم صلاحية مسكنه) - الإسكندرية الكلية ٤ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ١٣ ص ٥٠ (المؤجر يسكن شقة مكونة من حجرة واحدة لا تصلح للدخول فيها بزوجه) - مصر الكلية ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٤١١٩ سنة ١٩٥٤ (أخلى أحد المستأجرين حجرة واحدة وهي لا تكفى ويريد المؤجر الإخلاء من باقى المستأجرين) .

(٤) مصر الكلية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحامة ٢٩ رقم ٥٦٩ ص ١٢٣٠ .
 (٥) مصر الكلية ٥ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٩ قضية رقم ٥٤٣٤ سنة ١٩٥٧ - وفى دعوى إخلاء للضرورة مؤسسة على زواج ابنة المدعية دفع المدعى عليه الدعوى بأن عقد الزواج مزور لأن سن العروس أقل من ١٦ سنة وقد ثبت فيه أن سنها ١٦ سنة ، وأنه قدم شكوى للنائب العام بتزوير قسيمة الزواج . والمحكمة قررت أن ما جاء بشهادة الميلاد لا يمنع صحة الزواج ولا يؤثر في قيام الزوجية ، ولذلك قضت بالإخلاء بعد أن تحققت من أن هذا الزواج يولد حالة الضرورة لأن مركز الزوج يقتضى أن ينفرد مع عروسه بمسكن مستقل ، وتعارض ظروفه مع المعيشة =

هو الزوج كما يقع عادة ، أو الزوجة كما يقع أحياناً فإن الزوجة إذا كانت مالكة لمعين مؤجرة ولم تجد مسكناً يليق بها تصبح هي أيضاً في حالة ضرورة ملجئة لإخلاء العين^(١) . ويستوى ، إذا كان المؤجر هو الزوج ، أن يكون زواجه من زوجة أولى أو من زوجة أخرى^(٢) . وكما يجوز إخلاء العين لزواج المؤجر أو المؤجرة ، كذلك يجوز إخلاؤها لزواج ولد المؤجر أو المؤجرة^(٣) ، سواء كان الولد ابناً أو بنتاً^(٤) ، وسواء كان الولد يعيش في كنف والده أو والدته

= المشتركة مع أهل زوجته في المسكن الذي يقيمون به ، وبعد أن اتضح للمحكمة أن السيدة التي رفعت الدعوى شريكة في الملك وقد انضم إليها أصحاب الأغلبية (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٢٢٥٠ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر الكلية الوطنية ٩ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحامة ٢٨ رقم ٤٤٦ ص ١٠٧٨ - ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨٧ سنة ١٩٥٣ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٨٤ سنة ١٩٥٤ - استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٠ .
(٢) مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٣٨٥ سنة ١٩٥٣ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٤٦ سنة ١٩٥٢ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٨٥ سنة ١٩٥٦ - وقارن كامل محمد بلوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٢٨ ص ١١٠ - وكان يقضى قبل ذلك بأن الضرورة لا تقوم إذا كان الزواج بزوجة ثانية (مصر الكلية ٢٠ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحامة ٢٧ رقم ٢٦٩ ص ٦٤٢) ، مالم يكن الزواج بالثانية واقعاً بعد طلاق الأولى (مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية ٤٤٦ سنة ١٩٥٦) . ولكن القضاء أجاز بعد ذلك ، كما رأينا ، الإخلاء ولو كان الزواج بأخرى ، وقضى أيضاً بأن تهدم المنزل الذي تقيم به إحدى زوجات المؤجر يعتبر ضرورة ملجئة ، إذ لا يجبر على إسكان هذه الزوجة مع زوجة أخرى له (مصر الكلية ١٢ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٩ قضية رقم ١١٨٥ سنة ١٩٥٧) .

(٣) مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣١٢ سنة ١٩٥٣ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية ٣٥٠٤ سنة ١٩٥٣ - ٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥١٤ سنة ١٩٥٣ - ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٤٤ سنة ١٩٥٤ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢١٤٠ سنة ١٩٥٤ - ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٩٥ سنة ١٩٥٥ - ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢١ سنة ١٩٥٨ .

(٤) مصر الكلية ٥ فبراير سنة ١٩٥٠ المحامة ٣٠ رقم ٢٨٠ ص ٥١٠ - ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥١٠ سنة ١٩٥٣ - الإسكندرية الكلية ١٥ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء رقم ٣١٢ ص ٣٥٣ - ويجوز لوالدة الزوجة أن تخل مسكناً تؤجره لإسكان ابنتها ولو كانت والدة الزوج تؤجر مساكن لا تريد إخلاء أحدها لإسكان ابنها وزوجته (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٧ =

أو يعيش مستقلاً عنهما^(١) ، لأن النص عام لم يفرق . وتقدر المحكمة ، كما قدمنا في حالة ما إذا كان المؤجر هو الزوج ، ما إذا كان الزواج يقتضى أن يعيش ولد المؤجر في مسكن مستقل فتقتضى بالإخلاء^(٢) ، أو أنه لا يقتضى ذلك ويستطيع أن يعيش مع والديه أو مع والدى الزوج الآخر فترفض الدعوى^(٣) ،

=دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٧٧ سنة ١٩٥٧) - وكان القضاء قبل ذلك على أن زواج البنت لا يعتبر ضرورة تلجئ أحد والديها إلى إخلاء مسكن لها ولزوجها ، لأن البنت بمجرد زواجها تصبح في كنف زوجها وهو المكلف بإيجاد المسكن (مصر الكلية الوطنية ١٨ سبتمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٢٧٦ ص ٨١١ - ٩ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٦ ص ١٠٧٨) . وقضى بأن زواج البنت لا يعتبر ضرورة إلا متى تحقق عجز الزوجين عن إيجاد سكن لها ، فإذا أمكن الزوج العثور على مسكن ولو بشئ من البذل والمشقة لم يكن الزواج ضرورة ملجئة (مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٧١ سنة ١٩٥٣) .

(١) مصر الكلية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٨٤ سنة ١٩٥٦ .
(٢) مصر الكلية ٢٠ يونيو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ والحكم منشور في سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٩٦ ص ٢٧٧ - ص ٢٧٨ (أبو الزوجة من كبار الممثلين ولا يسمح مركزه أن تشاركه ابنته وزوجها مسكنه) - ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٠٢ سنة ١٩٥٦ (الابن المتزوج مهندس فيقتضى مركزه الاستقلال بسكن خاص هو وزوجته) - ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ٢٣٤ سنة ١٩٦١ (المدعى عليه يقيم في شقة مكونة من ثلاث حجرات فأظهر استعداداً أن يخلى حجرتين لابن المدعى وزوجته ويقيم هو في حجرة واحدة ، وقد قضت المحكمة بالإخلاء مع منح المستأجر مهلة شهرين لأنه ليس من المقبول إجبار صاحب الضرورة على أن يشرك معه من سواه في الشقة) - ٥ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ٨١٦ سنة ١٩٦١ (دفع المدعى عليه بأن المدعية عمدت إلى تزويج ابنها القاصر من سيدة مطلقة مقابل صداق ضئيل ٥٠ قرشاً بقصد التحايل للإخلاء ، وتمسك بصورية عقد الزواج وبأن شقة المدعية وتشتمل على ست حجرات تتسع لنجلها وزوجته ، والمحكمة قضت بالإخلاء لأنه من غير المقبول إلزام صاحب الضرورة أن يسكن مع والدته أو غيرها ، ولم تتعرض المحكمة لبحث صورية الزواج) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٢١٢ سنة ١٩٥٣ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٣٤٧ سنة ١٩٥٣ - ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٧٤٤ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٥١٠ سنة ١٩٥٣ - ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٧ - ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٧١٧ سنة ١٩٥٧ .

(٣) مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٨٤٣ سنة ١٩٥٢ - ٢٨ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧١٠ سنة ١٩٥٣ - ٣ يونيو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٩٢٢ سنة ١٩٥٣ (خلت شقة في الدور الأرضي تصلح لسكن الابن المتزوج ولو أنها من حجرة واحدة إلا أنها غير مناسبة لوسطه) - ١٨ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٥٩ سنة ١٩٥٣ - ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٨٥ سنة ١٩٥٣ (يمكن للابن =

وتنظر في ذلك إلى ظروف كل قضية وإلى البيئة الاجتماعية للزوجين^(١). وفي جميع الأحوال لا يكون الزواج سبباً للإخلاء إلا إذا كان الزوج يتعين عليه أن يقيم بالجهة التي توجد فيها العين المراد إخلالها^(٢).

أما الخطبة ، وتتقدم الزواج ، فهي ليست في ذاتها ضرورة ملجئة ، والضرورة هي الزواج نفسه . ولكن لما كانت الخطبة يتلوها الزوج عادة ، وكان لإعداد المسكن يقتضى وقتاً ، فقد جرى القضاء على اعتبار الخطبة ضرورة

= المتزوج الدخول بزوجه في شقة والده ولا يابى وسطه الاجتماعى ذلك) - ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٠١ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٦١ سنة ١٩٥٤ - ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٥٧ سنة ١٩٥٥ . .
(١) مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - وقد قضى في بعض الدعاوى بأن حجرة واحدة تكفى لصاحب الضرورة مادامت بيئته الاجتماعية تسمح بذلك (مصر الكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤١٦ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٤٢ سنة ١٩٥٣ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٥١٢ سنة ١٩٥٣ - ١٣ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٠١ سنة ١٩٥٥ - ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٥٧ سنة ١٩٥٥) - وقضى في دعاوى أخرى بأن حجرة واحدة لا تكفى نظراً للمركز الاجتماعى لصاحب الضرورة (مصر الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٠٧ سنة ١٩٥٣ - ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٠٦٩ سنة ١٩٥٣) .

وقد قضى بأنه مادامت ابنة المؤجر قد دخلت بزوجها وأقامت معه بشقة مستقلة وفي نفس الحى الذى يقيم هو فيه وهي مزودة بالماء والنور ، فإن هذا يعتبر كافياً لسد حاجة الضرورة الناشئة عن الزواج ، فلا داعى لإطلاقاً لإخلاء المدعى عليه من المسكن المؤجر وتشريده بحجة عدم اتصال هذه الشقة بالمجارى أو أن وسطها غير لائق بمقام كريمته ، إذ أن هذه كلها تعلات يجب ألا يقام لها أى وزن أو اعتبار عند تقدير حالة الضرورة الطارئة ، لأنه متى وجد صاحب الحاجة المسكن المناسب ولو بشئ من الضيق ، فإن حالة الضرورة تكون منتفية ولا تقوم لها قائمة في الدعوى ، لأن القانون في الواقع يحمى المستأجرين من مثل هذه المعاذير التي ينتحلها المؤجرون للوصول إلى إخلالهم من مساكنهم بلا حق (مصر الكلية ٢٠ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢٣٩ سنة ١٩٥٣) .

(٢) مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٣٦ سنة ١٩٥٢ - ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٢٤ سنة ١٩٥٣ - وقد قضى بأن الزواج لا يعتبر مسوغاً لطلب الإخلاء إلا إذا كان متعيناً على الزوج أن يقيم في الجهة التي يقع فيها المنزل المراد إخلالها ، فإذا كان الزوج يعمل في جهة يتوافر فيها الإقامة الزوجية ، وطلب بمناسبة زواجه إخلاء منزل في جهة أخرى ، فلا يكون طلبه مقبولا ولو ادعى أن زوجته ستظل مقيمة بالجهة الأخيرة وأنه ستردد عليها من حين لآخر . ونسند الحاجة بأن تسعى الزوجة وراء =

ملجئة ، بشرط أن يتلوها الزوج فعلاً وبين نفس الخاطب والمخطوبة (١) .

= زوجها حيث مقر عمله ، ولا يمكن القول بأن تردد ابن المؤجر على القاهرة أربعة أيام في الشهر يجعل إقامته بجهة فايد إقامة مؤقتة ، بل إن عمله هناك يعتبر على سبيل الديمومة (مصر الكلية ١٨ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٣٠٨٩ سنة ١٩٦١) .

(١) ولما كانت الخطبة عند الطوائف المسيحية لها أهمية كبيرة ، إذ جرى العرف عندهم أن الدخول بالزوجة يعقب عقد الزواج (الإكليل) فوراً ، فتكون الخطبة مقدمة ضرورية للعقد الزواج يعد الخطيبان أثناءها معدات الزوجية ، وللخطبة عندهم مراسم خاصة ويغلب أن تسجل لدى الجهات الدينية ، فقد جرى القضاء منذ البداية على اعتبار الخطبة عند المسيحيين ضرورة ملجئة بشرط أن تنتهى بالزواج (مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحامة ٣١ رقم ١٨١ ص ٦١١ - ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨١١ سنة ١٩٥٢ - ٢ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣١٣٤ سنة ١٩٥٣ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٨١ سنة ١٩٥٢) - أما فيما يتعلق بالمسلمين فالخطبة تتقدم الزواج عادة ، ولكن ليس لها من القوة ما لها عند المسيحيين ، ثم إن الدخول بالزوجة عند المسلمين قد لا يعقب عقد الزواج فوراً ، فسهل تعليق الضرورة على عقد الزواج نفسه ، ولا ضير أن ينتظر العروسان بعد الزواج فترة من الوقت حتى يتم الإخلاء ، إذ أن هذا لا يخالف العرف . ومن ثم تردد القضاء ، فقليل من أحكامه يقضى بأن الخطبة عند المسلمين لا تقوم بها الضرورة الملجئة ولا تقوم هذه الضرورة إلا بعقد الزواج (مصر الكلية ٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٠٨ سنة ١٩٥٥) . ولكن أكثر الأحكام تقضى بأنه إذا ثبت أن الخطبة جدية ، كأن كانت مصحوبة بشبكة وبضرب موعد لعقد القران ، فإن الضرورة تقوم بها بشرط أن تنتهى الخطبة بالزواج ولا يحكم بالإخلاء إلا بعد أن يتم عقد القران (مصر الكلية ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحامة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ٥ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٤١ سنة ١٩٥٢ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٨١ سنة ١٩٥٢ - ٦ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٢٥ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحامة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥٧١ سنة ١٩٥٤) .

ومع ذلك فقد قضى بأن عقد الخطبة في ذاته لا ينشئ حالة ضرورة ملجئة ، وليس يغير من طبيعته هذه أن يكون تمامه بشكل كنسي كما هو الحال عند طائفة الأقباط أو أن يتم عرفياً كما يحصل عند المسلمين ، لأن شكل عقد الخطبة لا يؤثر في أنه هو وحده غير منشئ لحالة الضرورة ، ولا ترى المحكمة مسايرة القضاء أو رأى الشراح الذى جرى على أن عقد الخطبة الجدية عند المسلمين وعقد الخطبة كنسياً عند المسيحيين ينشئ حالة ضرورة ، لأن في هذا تحميلاً لعقد الخطبة آثاراً لا يمكن أن يحتملها معناه أو مقصوده ، كما أن هذه المحكمة ترى أن ما جرى عليه بعض القضاء وشايعه فيه بعض الشراح من أنه بتمام الزواج تعتبر الضرورة قائمة بأثر رجعى منذ عقد الخطبة هو في ذاته دليل على التسليم بأن عقد الخطبة ليس ينشئ حاجة ملجئة ، وأن ما قد يكون منشئاً لها هو عقد الزواج ، ولا محل للقول برجعية أثر الضرورة إلى تاريخ الخطبة ، لأن الضرورة حالة تثبت إذا برزت مقومات وجودها (مصر الكلية أول ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٤١٨ سنة ١٩٥٦ - رقم ٣٢٩٨ سنة ١٩٥٦ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٤١٨ سنة ١٩٥٦ -

فيجوز إذن التنبيه بالإخلاء منذ قيام الخطبة على ألا يصدر الحكم بالإخلاء إلا عند تمام عقد الزواج ، فتصبح الخطبة بتحقيق الشرط ضرورة ملجئة منذ قيامها بفضل الأثر الرجعي للشرط^(١) . وبذلك يستنفذ الزوجان مهلة الإخلاء التي منحها القانون للمستأجر في الفترة ما بين قيام الخطبة وعقد الزواج ، فإذا تم الزواج أمكن إخلاء العين فوراً أو في وقت قريب ، وأمكن الزوجين أن يأويا إلى مسكنهما الجديد دون أن يتربصا وقتاً طويلاً حتى تنقضي مهلة الإخلاء . ولكن لا يجوز الحكم بالإخلاء إلا إذا استوثق القاضي من تمام عقد الزواج ، إذ بذلك

= ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦٣٢ سنة ١٩٥٦ - ٥ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية ٢٥٤٨ سنة ١٩٥٦ - ٢٤ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٠٢ سنة ١٩٥٧ - وقضى أيضاً في هذا المعنى بأنه يجب أن تكون الظروف حالة لا محتملة ، وهذا لا يتأتى إلا إذا تحقق الزواج فعلاً . وإذا كان يصح في النظر الفقهي اعتبار انعقاد الزواج محققاً لمعنى الزواج الفعلي مع أنهما قد يتلازمان وقد لا يتلازمان ، فإنه يصعب اعتبار الزواج الفعلي متحققاً بمجرد الخطبة ، سواء كانت خطبة بين المسلمين أو خطبة بين المسيحيين ، إذ أن الخطبتين وإن اختلفتا في قوة الارتباط إلا أن كلا منهما لا تنعقد بها عقدة النكاح قانوناً فضلاً عن تحقق الزواج الفعلي الذي به تصبح الضرورة حالة . ومتى كان ذلك ، وكان المدعى قد أسس حالة الضرورة على عقد خطبة ابنه ، فإنه يتعين الحكم برفض الدعوى (مصر الكلية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٨ المحاماة ٣٩ رقم ٣٤٣ ص ١٠٨٦ - ٦ مايو سنة ١٩٥٩ المحاماة ٤٠ رقم ٥٤ ص ٤٢٠) . وانظر أيضاً استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٤ - مصر الكلية ٢٦ مايو سنة ١٩٥٢ قضية رقم ١٤٩٧ سنة ١٩٥٢ .

ولكن في قضية حديثة قررت المحكمة أن الخطبة عند المسيحيين إيدان لكل من الخطيبين بأن يعد معدات الزواج وفي مقدمتها المسكن الذي سيأويهما بمجرد عقد الزواج . ولذلك تتوافر بها الضرورة كمعقد الزواج عند المسلمين ، لأن العرف جرى عند المسيحيين عند إتمام الإكليل على أن يدخل الزوج بزوجته بمنزل الزوجية ليلة العقد ، ولا يؤخر الدخول إلى أجل يحدد بعد ذلك ، ومن ثم لا يتيقن إتمام الزواج والدخول إلا بإعداد المسكن اللازم للزوجية قبل إتمام العقد . وإن القول بجواز العدول عن الخطبة يصدق على الزواج عند المسلمين لأنه قابل للانتهاء في أي وقت بمشيئة الزوج ، فضلاً عن أن المشرع قد احتاط للدوى الأغراض السيئة فنص على أن المؤجر الذي لا يشغل المكان بغير عذر مقبول في ميعاد شهر من الإخلاء ولم يستمر شاغلاً له مدة سنة على الأقل يجوز الحكم عليه بالتعويض للمستأجر فضلاً عن عودة المستأجر للمكان السابق لإخلاءه منه (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٧٨٢ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر الكلية ٢ يونيه سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٥٠ سنة ١٩٥٦ .

وحدة يتحقق شرط أن تكون الخطبة ضرورة ملجئة^(١) . وللقاضي أن يؤجل نظر دعوى الإخلاء ، وأن يضرب للموثر أجلاً يتم فيه الزواج^(٢) . والقول بأن ليس على المستأجر من بأس إذا ما حكم القاضي بالإخلاء قبل عقد الزواج إذ أنه إذا لم يتم العقد ولم يشغل الزوجان العين في مدة شهر من تاريخ الإخلاء جاز للمستأجر أن يطلب التعويض والعودة إلى شغل العين^(٣) ، القول بهذا غير مقنع . ذلك أن إخلاء المستأجر العين قبل تحقق شرط الزواج ، وتشريده من مسكنه ولو على أن يعود إليه إذا لم يتحقق الشرط ، فيه من المشقة عليه ، ومن الكلفة على المؤجر نفسه الذي يصبح مستولاً عن التعويض ، ما كان الاثنان في غنى عنه لو تريت القاضي ولم يحكم بالإخلاء إلا بعد تحقق سببه^(٤) .

(١) مصر الكلية ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحامة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحامة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - ١١ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢١٢ سنة ١٩٥٦ .

(٢) بل قضى بأنه يشترط لإجابة صاحب الضرورة لطلب الإخلاء أن تظل الضرورة قائمة منذ قيامها حتى النطق بالحكم ، ولذلك أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لإثبات أن المدعية الثانية دخلت بعريسها وأقامت معه في منزل آخر مستقل ، ثم وجهت اليمين الحاسمة عن هذه الواقعة بناء على طلب المدعى عليه ، وانتهت إلى الحكم بالإخلاء بعد حلف اليمين مع إمهال المستأجر شهرين (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ١٧٤١ سنة ١٩٦١) . فالمحكمة لم تكتف بأن يعقد الزواج ، بل طلبت أيضاً إثبات الدخول بالعروس .

(٣) انظر في هذا المعنى سليم بن مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٢ ص ٢٩٨ .

(٤) كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٢٩ ص ١١١ - وهذا يصح على إطلاقه في الخطبة عند المسلمين ، إذ أن تعليق صدور الحكم بالإخلاء على عقد الزواج يمكن ، ويمكن إرجاء الدخول حتى يتم الإخلاء وهذا لا يتعارض مع العرف إذ الدخول بالزوجة عند المسلمين لا يتحتم أن يتلو عقد الزواج فوراً . أما عند الطوائف المسيحية فإن الأمر يختلف ، إذ جرى العرف عندهم كما قدمنا أن الإكليل (عقد الزواج) يعقبه الدخول فوراً ، فوجب إذن إخلاء المنزل قبل عقد الزواج حتى تمكن تهيئته للدخول ، وجاز للمحكمة نزولاً عند هذا العرف أن تصدر الحكم بالإخلاء قبل عقد الزواج متى تأكدت من جدية الخطبة . وقد قضى بأن عقد الخطبة عند المسيحيين تتوافر به حالة الضرورة كعقد الزواج عند المسلمين ، لأنه وإن كان يصح العدول عن الخطبة باختيار أحد الطرفين فإن العرف جرى عند المسيحيين على أنه عند إتمام الإكليل يدخل الزوج بزوجته بمنزل الزوجية ليلة العقد ، ولا يؤخر الدخول إلى أجل يحدد بعد ذلك ، ومن ثم لا يتيسر إتمام الزواج والدخول إلا بإعداد المسكن الملائم للزوجين قبل إتمام العقد . والقول بغير ذلك لا يستقيم مع المنطق ، لأن عقد الزواج عند المسلمين قابل للانتهاء في أي وقت بمشيئته الزوج ، فاقد يقال على عقد الخطبة عند المسيحيين يقال على عقد الزواج عند المسلمين . على أن الزواج من الروابط المقدسة التي لا يمكن أن تتخذ ستاراً لأغراض مادية =

وقد يكون الطلاق ، كالزواج ، ضرورة ملجئة ، لا سيما بالنسبة إلى المرأة . فالزوجة تعيش عادة في منزل زوجها ، فإذا طلقت اضطرت أن تغادره ، وجاز لها عندئذ طلب إخلاء العين التي أجرتها وذلك للضرورة الملجئة^(١) ، ما لم يكن قد مضى على الطلاق مدة طويلة واستقرت المطلقة في مسكن طوال هذه المدة ، فليس لها بعد ذلك أن تتخذ من الطلاق تكتة لإخلاء العين بعد أن زالت الضرورة^(٢) . ويندر أن يكون الطلاق ضرورة ملجئة بالنسبة إلى الرجل ، فالزوج يعيش عادة مع زوجته في منزله ، فإذا طلقها أو طلقت عليه أو طلقته عندما يجوز لها ذلك بقي في منزله كما كان . غير أنه يجوز أن يكون ساكناً مع زوجته في منزلها هي ، فالطلاق يضطره إلى مغادرة المسكن ، ومن هنا تنشأ الضرورة فيجوز له عندئذ طلب إخلاء العين التي أجراها للضرورة الملجئة ، ولا يحتاج عليه بأنه هو الذي خلق الضرورة بعمله ، حتى لو كان هو الذي طلق زوجته ، فإن الاعتبارات التي تدفعه للطلاق أكبر خطراً من الاعتبارات التي تدفعه إلى طلب إخلاء المنزل ، فلا يجوز أن ينهم بأنه أخضع تلك لهذه^(٣) .

تافهة ، ويستبعد أن تتواطأ فتاة وأسرتها مع مالك بقصد إخراج المستأجر ثم فسخ الخطبة بعد ذلك . هذا فضلاً عن أن المشرع قد احتاط للأمر ، ونص في الفقرة الخامسة من المادة الثالثة على أنه إذا كان المؤجر بغير عذر مقبول لم يشغل المكان في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ولم يستمر شاغلاً له مدة سنة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالبه بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء كما يجوز له شغل المكان من جديد ، كما نص في المادة ١٦ على عقاب المؤجر بغرامة . . . بذلك يكون قد كفل جميع الضمانات للمستأجر في حالة ما إذا تبين عدم جدية المؤجر (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥١٤ سنة ١٩٥٣) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٠ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٢٧ سنة ١٩٥٢ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٧٠٥ سنة ١٩٥٣ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٧١٥ سنة ١٩٥٣ - ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٢٥٦١ سنة ١٩٥٧ - ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ١٨٧١ سنة ١٩٥٧ - المنيا الكلية قضية رقم ٧٥٣ سنة ١٩٥٥ (الحكم منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ١١٢) .

(١) مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٦٣ سنة ١٩٥٧ .

(٢) مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣ .

(٣) وقد قضى بأن دفع المستأجر بأن المؤجر قد خلق حالة الضرورة بتطبيق زوجته

قول غير مقبول ، لأن الزوج لا يجبر على البقاء في معيشة غير هادئة مع زوجته ، وقد شرعت الشرائع المماثلة لحكمة دفع الضرر ، وقد ثبت للمحكمة من مستندات المؤجر أن الشقة التي كان يقيم فيها مؤجرة باسم مطلقة منذ سنة ١٩٥١ فلا مناص من أن يترك الشقة (مصر الكلية دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥٥٥ سنة ١٩٥٣ والحكم منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ١١٨) .

أما طلاق ولد المؤجر فلا يكون عادة ضرورة ملجئة ، فإن الولد يرجع في الغالب بعد الطلاق إلى منزل والده أو والدته ، لا سيما إذا كان الولد هو الزوجة المطلقة ، فلا تقوم ضرورة ملجئة إلى إخلاء عين لسكنائه . ومع ذلك قد يتفق أن تكون الزوجة المطلقة ذات أولاد ولا يلائمها أن تعود إلى السكنى مع والديها ، كما يجوز أن يكون الولد الذى طلق زوجته قد اضطر بالطلاق أن يغادر منزل مطلقتها الذى كان يعيش معها فيه أثناء الزواج ، ففي مثل هذه الأحوال تقوم ضرورة تلجئ أحد الوالدين إلى طلب إخلاء العين التى أجرها لإسكان ولده فيها بعد الطلاق (١) .

وقد يكون في التغيرات التى تطرأ على حياة الأسرة ضرورة ملجئة . مثل ذلك أن ينمو عدد أفراد الأسرة (٢) ، ويكون رب البيت قد أقام مع زوجته في منزل صغير يتسع لهما وحدهما ، ثم ينجب أولاداً يزيد عددهم بالتدريج حتى يضيق به المسكن ، فهذه ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء مسكن أوسع يكون قد أجره للغير (٣) . أو تكون الأولاد صغاراً ، فيكبرون ، وتصبح حجرات المسكن القليلة لا تتسع لإيوائهم جميعاً بعد أن تغيرت حالتهم من أطفال إلى صبية وشباب ، فهذه أيضاً ضرورة تلجئ رب البيت أن يطلب إخلاء مسكن أوسع (٤) .

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٩٨ .

(٢) استئناف مختلط ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٢٠ .

(٣) الإسكندرية المختلطة ٢٢ مايو سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٢١ - مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٣٤٧ سنة ١٩٥٢ - ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٠٢ سنة ١٩٥٤ - ١٣ أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٨١٠ سنة ١٩٦٠ - ولا يعتبر سكوت المؤجر على زيادة عياله مدة طويلة نزولاً منه عن حقه في طلب الإخلاء . إلا إذا كان وقت هذا الطلب قد تناقصت حاجته عن ذى قبل (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٩٩ ص ٢٨٦ - ص ٢٨٧) .

وانظر في عدم قيام الضرورة : مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٣٨ سنة ١٩٥٣ (أضيفت كثرة العيال بخط اليد وقدمت بطاقة تموين مما يجعل هذا السبب قد أدخل في آخر لحظة لخدمة القضية) - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤٦١ سنة ١٩٥٣ (يقيم مع حماته منذ سبع سنوات) - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦٣٩ سنة ١٩٥٤ (أولاده لم يشبوا عن الطوق) - ٢٥ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٢٨٢ سنة ١٩٥٤ (المدعى أقام مع أخته إقامة مستمرة في مسكن من ست حجرات) . (٤) وقد قضى بأن زواج المالك ثانية بعد وفاة زوجته الأولى وكبر سن أولاده من زوجته المتوفاة بحيث يتعذر إسكانهم مع زوجة أبيهم الجديدة يعتبر ضرورة تسوغ الإخلاء .

ومثل ذلك أيضاً أن يعيش القاصر مع وصيه حتى يبلغ سن الرشد ، فيرى أن يستقل في معيشته ، وقد توجب عليه حرفته هذا الاستقلال^(١) ، فيعمد إلى طلب إخلاء مسكن أجره للغير وذلك للضرورة الملجئة . ومثل ذلك أيضاً أن تعيش الأسرة بعائلها مع أحد أقرباء العائل ، ثم يموت العائل ولا تجد الأسرة مناصاً من مغادرة المسكن إلى مسكن آخر تخليه للضرورة الملجئة^(٢) . أو يموت العائل وتجد الأسرة أن المنزل الذى يسكنونه مع عائلهم أكبر مما تتطلبه حاجتهم بعد موت عائلهم وقد أصبحت مواردهم لا تحمل أعباءه ، فيجوز إخلاء مسكن أصغر لهذه الضرورة الملجئة^(٣) .

ونقل الموظف إلى جهة له فيها مكان أجره يحيز بوجه عام أن يطلب إخلاء هذا المكان لسكنائه . وسرى أن الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية

= لإسكان الأولاد وحدهم (مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٩٠١ سنة ١٩٥٥) - انظر أيضاً مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٦٥ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٩٤ سنة ١٩٥٤ .

(١) وقد قضى بأن المحامى الذى يسكن فى دور من منزل لا يمكن الوصول إليه إلا عن طريق دور تحته مسكون ، ولا تتوافر له فيه حجرة استقبال أو حجرة لمكتبته ، يعتبر فى حاجة ملجئة إلى تغيير هذا المسكن (الإسكندرية الكلية أول أبريل سنة ١٩٥٠ - التشريع والقضاء رقم ١٤٥ ص ٥٠٠) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا كانت زوجة المورث وابنه منها يقيمان مع مورثهما فى شقة واحدة يستأجرها ابن آخر للمورث من زوجة أخرى ، فإن وفاة المورث تنشئ حالة ضرورة لتلك الزوجة وولدها تبرر الإخلاء ، إذ لا يمكن إجبار الابن مستأجر الشقة على أن تقيم معه زوجة أبيه أو أخوه لأبيه . (مصر الكلية أول نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٩٤ سنة ١٩٥٦) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٤ سنة ١٩٥٧ .

(٣) وقد قضى بأنه إذا توفى زوج البنت وترك لها ثلاثة أطفال ، ولم تكن تستطيع الاستمرار فى السكن الذى كانت تقيم فيه مع زوجها ، فإن ذلك يعتبر ضرورة تلجئ أحد والديها لطلب إخلاء مستأجر أى عين من الأعيان التى يملكها لإسكان ابنته فيها (مصر الكلية ٢٥ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١١١٨ سنة ١٩٥٥) . وقضى بأن وفاة الزوج واضطرار الزوجة إلى الرحيل هى وأولادها إلى القاهرة التى هى مسقط رأسها ومسقط رأس زوجها لثربى أولادها قريباً من محيط أسرتهما يعتبر ضرورة ملجئة (مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٤٣ سنة ١٩٥٤) - وقضى بأن صاحبة الضرورة قد تكون فى حاجة إلى سكن مستقل إذا ضاقت بها الحياة عند خالتها (مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩ سنة ١٩٥٩) .

على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر (م ١/٩ من قانون إيجار الأماكن) (١) ؛ فإذا كان أمام الموظف المنقول في الجهة التي نقل إليها مسكن خال يملكه وهو مؤجر للغير ومسكن خال كان يشغله موظف آخر ، فإن له الأولوية في استئجار هذا المسكن الأخير كما قدمنا ، ومن ثم لا تقوم به ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء المسكن الذي أجره . أما إذا لم يكن أمامه مسكن خال كان يشغله موظف آخر ، أو كان أمامه هذا المسكن ولكن صاحب المسكن قامت به ضرورة تلجئه هو أيضاً لشغله (٢) ، فإن له في هذه الحالة أن يطلب إخلاء المسكن الذي أجره ، وذلك للضرورة الملجئة (٣) . ولكي يكون نقل الموظف ضرورة ملجئة على النحو الذي قدمناه ، يجب ألا يكون هو نفسه الذي تولى خلق هذه

(١) انظر ما يلي فقرة ٦٨٨ .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٦٨٨ .

(٣) مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٢٩ سنة ١٩٥٢ -

١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٠١ سنة ١٩٥٣ - ٢١ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٨٨٧ سنة ١٩٥٣ .

وقد قضى بأن نقل الموظف من مدينة القاهرة إلى ضواحيها كحلوان مثلاً لا يقوم ضرورة قصوى متى ثبت أن اللوائح الحكومية لا تحتم عليه الإقامة في الجهة المنقول إليها ، وأن طرق الوصول إليها موفرة ميسرة ولو كان في السفر والعودة يوماً بعض المشقة عليه (مصر الكلية الوطنية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحامة ٢٧ رقم ٢٧١ ص ٦٤٣) . وقد رأينا أن نقل الموظف من حي في المدينة إلى حي آخر بعيد قد يكون عذراً طارئاً يجبر له فسخ إيجار المسكن الموجود في الحي المنقول إليه (انظر آنفاً فقرة ٥٦٣) .

وقضى أيضاً بأنه إذا أقام المدعى دعواه طالباً إخلاء المستأجر من شقة يملكها بالقاهرة ، وذكر أنه لا يزال مقيماً بطنطا مع مضي أكثر من ستة أشهر على نقله منها إلى القاهرة وذلك لعدم وجود مسكن له بالقاهرة ، ثم ثبت للمحكمة أنه يقوم بوظيفة التوزيع لشركة معينة ، وأن عمله هذا يقتضى تنقله بين القاهرة وطنطا بما يدل على أن الصلة بهذه المدينة الأخيرة قائمة غير منقطعة وأن عمله الحالي لا يحتم عليه الاستقرار في القاهرة وعدم مغادرتها ، فإن ذلك مما يجعل إقامته في طنطا محققة للغاية المقصودة من السكن (مصر الكلية ١٠ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨٤٦ سنة ١٩٥٢) .

وقضى كذلك بأن حضور الزوجة إلى القاهرة لا يجيز للزوج إخلاء مسكن أجره مادام له مسكن آخر يمكن أن يقيم فيه زوجته معه (مصر الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٤٨ سنة ١٩٥٢) . ومجرد رغبة الزوجة في الإقامة بالقاهرة مع بقاء زوجها موظفاً بعيداً عن القاهرة لا يعتبر ضرورة ملجئة (مصر الكلية ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٥٦ سنة ١٩٥٣) .

الضرورة ، بأن كان النقل بناء على طلبه^(١) ، ما لم يكن هناك أسباب قهرية دعت به إلى هذا الطلب كما لو كان قد طلب النقل بسبب مرضه أو مرض زوجته أو أولاده^(٢) .

وقد قضى بأنه إذا أحيل الموظف إلى المعاش بسبب إصابته بمرض ، وكانت حالته الصحية تقتضى إقامته بالقاهرة ليكون على مقربة من أطبائه المعالجين ، فإن هذا يعتبر ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء مسكن أجره في القاهرة^(٣) . وقضى بأن الضرورة لا تعتبر قائمة إلا من وقت الإحالة إلى المعاش ، فلا يصح التنبيه بالإخلاء قبل ذلك^(٤) . أما إذا لم تكن هناك ضرورة تلجئ الموظف المحال إلى المعاش إلى النزوح من البلد الذى أقام فيه إلى البلد الذى يريد أن ينحل فيه المسكن ، فإنه لا يجوز له طلب الإخلاء^(٥) .

(١) مصر الكلية ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٥ ص ٦٤١ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٧٨ ص ٦١٠ - ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠٠٣ سنة ١٩٥٢ - ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٥٦ سنة ١٩٥٤ - وانظر عكس ذلك وأن نقل الموظف بناء على طلبه يكون ضرورة ملجئة لأن المفروض فى نقل الموظف أن يكون لمقتضيات المصلحة العامة ولو كان النقل بناء على طلبه : مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٠٧ سنة ١٩٥٢ - وقضى بأن النقل يكون ضرورة ملجئة ، حتى لو تم بناء على توصية ، مادام الموظف لم يقدم طلباً به (مصر الكلية ١٣ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٢٩ سنة ١٩٥٢) .

(٢) مصر الكلية ٢ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٧٩٦ سنة ١٩٥٤ - ١٩ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥١٤٧ سنة ١٩٥٥ .

(٣) مصر الكلية ٢٠ يونيو سنة ١٩٥٦ والحكم منشور فى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٩٠ ص ٣٦١ هامش ١ .

(٤) مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٠٦ سنة ١٩٥٥ - سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٩٠ - وانظر عكس ذلك تعليق الأستاذ عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات فقرة ١٩٨ .

(٥) مصر الكلية الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٣ ص ٦٤١ - وقضى بأنه إذا طلب الموظف إحالته إلى المعاش قبل بلوغه سن الستين ليستفيد من قرارات مجلس الوزراء الصادرة بشأن ضم مدة لا تتجاوز سنتين مع أداء الفرق بين المرتب والمعاش مشاهرة لموظفى الحكومة الذين يقدمون طلباً باعتزال الخدمة ، فإن إحالته إلى المعاش لا تعتبر ضرورة لأنه هو الذى خلقها (مصر الكلية ٦ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٤) . وانظر عكس ذلك مصر الكلية ١٩ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩١٤ سنة ١٩٥٤ .

٦٧٤ — ما لا يعتبر ضرورة ملجئة : ولا يعتبر ضرورة ملجئة أن يبيع المالك مسكنه فيلتزم بتسليمه إلى المشتري ، ويتخذ من ذلك سبباً يطلب من أجله إخلاء مسكن آخر يوثجه . ذلك أنه إذا وجد في حالة ضرورة للسكن ، فإنه هو الذى خلق هذه الضرورة لنفسه ببيعه مسكنه مختاراً^(١) .

أما إذا كان فى المسكن المبيع مستأجر من البائع — لا البائع نفسه — فإن المشتري لا يستطيع إخراجه كما يستطيع إخراج البائع ، لما قدمنا من أن الإيجار يسرى فى حق المشتري ولو لم يكن ذا تاريخ ثابت سابق على البيع . ولا يجوز للمشتري أن يتمسك بأنه اشترى المنزل لسكنه ، فمجرد شراء المنزل والرغبة فى سكنه لا يصلح أن يكون ضرورة ملجئة إذا كان للمشتري سكن آخر يفي بحاجته^(٢) . لكن إذا كانت هناك ضرورة قائمة بالمشتري غير مجرد الرغبة فى سكنى المنزل باعتباره المالك له ، أو وجدت ضرورة بعد الشراء ، فإنه يجوز له طلب الإخلاء ، ولكن لا بسبب شرائه للمنزل بل بسبب هذه الضرورة .

وقد قضى بأن مجرد رغبة المالك فى الانتقال إلى القاهرة للإشراف على أولاده الملتحقين بالجامعة بعد أن التحقوا بها بمدة طويلة لا يعتبر ضرورة ملجئة^(٣) . وكذلك لا تعتبر ضرورة ملجئة رغبة المالك فى إرسال أحفاده الذين ليسوا مضمومين إليه إلى إحدى مدارس الإسكندرية والإقامة معهم للإشراف عليهم^(٤) .

(١) مصر الكلية الوطنية ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٧ ص ٦٤٢ — ٢٦ فبراير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٥٠٨ ص ١٧٢٥ — مصر المختلطة ٢٦ أبريل سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٤٨ — وقضى بأن الحاجة التى تدخلت إرادة طالب الإخلاء فى نشوئها لا تبرر الإخلاء ، فإذا طلق شخص زوجته وترك لها الشقة التى كان يستأجرها أصلاً ، ثم تزوج بامرأة ثانية ، فتركه باختياره مسكنه بعد الطلاق لمطلقته هو عمل إرادى من فعل المدعى نفسه ، فيكون هو بذاته الذى خلق حاجته إلى سكن يقيم فيه مع زوجته الجديدة ، ولا ترى المحكمة مع قيام هذه الظروف مبرراً لإخلاء المستأجر (مصر الكلية ٢٠ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ١٦٩٣ سنة ١٩٥٩) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا ثبت أنه كان للمشتري مسكن يؤويه ، ثم أخلاه باختياره وأقام مؤقتاً عند أحد أقاربه اعتماداً على أنه أصبح مالكا للعين المشتراة وأن من حقه السكن فى ملكه ، فإن تلك الإقامة لا تصلح أساساً لضرورة ملجئة (مصر الكلية الوطنية ١٥ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٦ ص ٦٤٢) .

(٣) مصر الكلية الوطنية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٠ ص ٦٤٣ .

(٤) استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٤ — وقضى كذلك بأنه لا تعتبر

وقضى أيضاً بأنه لا تعتبر ضرورة ملجئة رغبة المالك في أن يسكن بعيداً عن أسرته الكثيرة العدد لينشد الهدوء والراحة ، وليبتعد عن ضوضاء الأولاد وجلبتهم^(١).

وجرى القضاء على أن اضطرار المالك أن يتخذ مسكناً بأجرة مرتفعة لا تتناسب مع موارده لا يعتبر ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء مسكن مملوك له أجره بأجرة بخسة . ففي قضية كان المالك يقيم مع صهره ودب الخلاف بينهما ، فاتخذ مسكناً مؤقتاً بأجرة شهرية قدرها ٨,٥ جنيهات ، وهو مبلغ لا يحتمله مرتبه ومقداره ١٩ جنيهاً ، ومع ذلك رفضت المحكمة طلبه إخلاء شقة مملوكة له ليسكنها بدلاً من الشقة التي استأجرها بهذه الأجرة المرتفعة ، وقالت إن المدعى قد عمل إزالة الضرورة بسكنه حالياً في شقة أخرى ، وهو لا ينعى على هذه الشقة عدم صلاحيتها لاستمرار الإقامة فيها ، وإنما كل مانعاه عليها أن أجرتها عالية وأن هذه الأجرة لا تستطيع حالته المالية تحملها ، وترى المحكمة أن هذا السبب ليس ضرورة من واجب القضاء العمل على إزالتها ، إذ أن غرض المشرع من إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو توفير السكن لمن ضاقت به السبل ، وليس العمل على تخفيف النفقات والاقتصاد فيها^(٢) . وفي قضية أخرى حكيم بأن إحالة الموظف إلى

= ضرورة ملجئة أن يريد المالك إخلاء مشقة في منزله لإسكان ابنه الكبير حتى يشرف على إخوته الصغار (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٩٣٦ سنة ١٩٥٣) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٧٣ سنة ١٩٥٣ .

وفي قضية ذكر المؤجر أنه يتردد عليه أناس كثيرون من بلده وتقضى تقاليدهم بضرورة إقامتهم لديه ، وهذا الظرف يدعو إلى وجوب تخصيص مسكن المستأجر مضيقة ، وقد رفضت المحكمة طلب الإخلاء لهذا السبب ، وقالت إن « الاستثناء لا يتوسع فيه ويكون بقدره ، فلا يقبل من المدعى أن يطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء مسكنه لكي يخصصه لضيفه ، لأن الضيف غير المؤجر والولد ، ولأن تخصيص مسكن للضيف وإن قصد به التوسعة فإنه لم يقصد به إلى دفع حرج أو ضيق ، وبالتالي لا تكون هناك ضرورة ملجئة (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٩٣٦ سنة ١٩٥٣ وهي القضية السابق الإشارة إليها في نفس هذا الهامش) . وقضى في نفس المعنى بأن استضافة الضيوف ليست ضرورة تبيح الإخلاء ، فإذا كان المدعى سعودى الجنسية ويستضيف كثيراً من السعوديين الزائرين للبلاد وقد ضاقت شقته عن استضافتهم ، فإن هذا لا يعتبر ضرورة تجيز طلب الإخلاء (مصر الكلية ٥ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٧٦٤ سنة ١٩٥٨) .

(١) مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٢٩ سنة ١٩٥٣ .

(٢) مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٠٥ سنة ١٩٥٣ -

وانظر أيضاً استئناف مختلط ١١ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٠٥ .

المعاش ولو أنه ينقص موارده نقصاً قد يجعل عبء الأجرة التي يسكن بها ثقیل الوطأة عليه ، فإنه لا يعتبر ضرورة تتيح له طلب إخلاء ملكه ، لأن الحكمة التي توخاها المشرع من إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي توفير السكن لمن ضاقت به السبل ، وليس العمل على تخفيف النفقات والاقتصاد فيها^(١) . وهذا القضاء محل للنظر ، إذ من الواضح أن الظروف التي تطرأ على المالك ويكون من شأنها أن تجعل الأجرة التي يدفعها في مسكنه الحالی أثقل من أن تتحملها موارده هي ظروف ضرورة ، يكون محققاً معها إذا هو عمد إلى طلب إخلاء مسكن مملوك له ولا يدر عليه إلا أجرة بخسة ليسكن فيه . ونظير ذلك ما قضت به المادة ٦٠١/٢ مدنی من أنه إذا مات المستأجر ، جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد ، إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم . فإذا كان قصور موارد الشخص عن تحمل الأجرة قد اعتبره المشرع علراً طارئاً يجوز فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، فما أولى بالقضاء أن يعتبره كذلك ضرورة ملجئة تجز الإخلاء وإنهاء الإيجار بعد انقضاء مدته^(٢) .

٦٧٥ - الضرورة الملجئة تقوم بالمؤجر : رأينا أن الأوامر العسكرية ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ و ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ و ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ تقضى بأن الضرورة الملجئة تقوم بالمالك . فالمالك وحده^(٣) ، طبقاً لهذه التشريعات ، هو الذي كان يحق له طلب الإخلاء للضرورة الملجئة التي تقوم به هو^(٤) ، ولولم يكن المؤجر^(٥)

(١) مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٥٦ سنة ١٩٥٦ - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٥٩٤ سنة ١٩٥٢ - ٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٦١٧ سنة ١٩٥٣ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٢١٨٧ سنة ١٩٥٤ - ٢٤ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٤٣١٨ سنة ١٩٥٤ - ١٣ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٨٦٧ سنة ١٩٥٤ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥١ - ص ٢٥٢ .

(٢) انظر هذا المعنى الإسكندرية المختلطة ٢٠ يناير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٦١ - كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٣٨ ص ١١٧ - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٥٤ - ص ١٥٧ .

(٣) ولولم يكن مالكا وقت صدور الأمر العسكري ، بل انتقلت إليه الملكية بعد ذلك (الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧) .

(٤) مصر المختلطة ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٦٥ - أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ - ٢١ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤ - ١٣ نوفمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٢ .

(٥) فيجوز لمشتري العين المؤجرة طلب الإخلاء (استئناف مختلط ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧) .

المعين المطلوب لإخلاؤها (١) . وعلى العكس من ذلك لم يكن للمؤجر طلب الإخلاء إذا لم يكن هو المالك للعين (٢) .

ثم صدر المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، وتلاه قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ويقضى كلا التشريعين بأن الضرورة الملجئة تقوم بالمؤجر . وليس المقصود من ذلك أن يجاز للمؤجر وحده طلب الإخلاء ، بل إن هذا جائز أيضاً للمالك كما هو جائز للمؤجر . وقد كان هذا الحق قبل ذلك مقصوراً على المالك وحده كما رأينا ، فأجيز بالتشريعين الآخرين للمؤجر أيضاً (٣) ،

(١) فإذا كانت ملكية العين شائعة بين عدة ملاك ، اشترط لقبول دعوى الإخلاء التي ترفع من أحدهم ، قبل العمل بالتقنين المدنى الجديد ، انضمام باقي الشركاء له وإقرارهم بإياه على السكن . أما إذا حصلت قسمة مهاية واختص أحدهم بالعين ، جاز لهذا رفع دعوى الإخلاء ولو لم يكن هو المؤجر (مصر الكلية الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٠ ص ٦٤٠) .

(٢) فلم يكن يجوز طلب الإخلاء من المستأجر الأصلي الذي أجر من الباطن (استئناف مختلط ١١ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٠٤ - ٩ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٠ - مصر المختلطة ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٦٥ - أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ - ٢١ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤) . وانظر عكس ذلك وأنه يجوز للمستأجر الأصلي الذي أجر من الباطن طلب الإخلاء : استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٩ .

ولم يكن يجوز لناظر الوقف ، ولو بانضمام كل المستحقين ، أن يطلب إخلاء العين الموقوفة ليسكنها هو أو ليسكنها أحد المستحقين ، لأن كلا من الناظر والمستحق ليس بمالك (مصر الكلية الوطنية ٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ و ٤ نوفمبر سنة ١٩٤٥ و ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٥ و ١٩ يناير سنة ١٩٤٦ - أربعة أحكام - المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٨ ص ٦٣٩ - استئناف مختلط ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١١) . ولم يكن يجوز للحارس القضائي أو الوكيل عن المالك في الإدارة طلب إخلاء العين ليسكنها المالك ، لأن كلا من الحارس والوكيل ليس بمالك وإن كان هو المؤجر (الأحكام الأربعة السابق الإشارة إليها والمنشورة في المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٨ ص ٦٣٩) .

(٣) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ما يؤيد هذا النظر ، إذ تقول : « عدلت المادة الثالثة فأجيز للمؤجر - وقد كان النص القديم مقصوراً على المالك - أن يطلب إخراج المستأجر إذا قامت ضرورة تلجئه إلى شغل المكان بنفسه . وعلة هذا التعديل الإفساح له والتوسعة عليه في ظروف قد يشعر فيها بالحرج والضيق » . وقد نوقشت هذه المسألة في الجمعية العامة لمجلس الدولة على الوجه الآتي : « أحد المستشارين : أرجو أن أوجه النظر إلى أن هذه المادة (م ٣) إذ أجازت طلب الإخلاء قد نصت على المالك دون المؤجر ، وكان هذا النص مثاراً لخلاف في دوائر القضاء ، فبعض رأى أن هذه الإجازة هي رخصة للمالك وحده ، وبعض رأى أنها تكون أيضاً للمؤجر من الباطن . فرفعنا لهذا التخالف أرى أن يحدد المراد صراحة .. مستشار آخر : إن إجازة الإخراج ترتبط بحق المنفعة ولا ترتبط بالملكية ، =

وأصبح لكل من المؤجر غير المالك^(١) وللمالك غير المؤجر^(٢) طلب

= وما دام الأمر كذلك فإن حرمان المؤجر من الباطن وهو صاحب حق المنفعة طول مدة الإجارة من هذه الإجازة يكون تحكماً لا مخل له - وقد ارتأت الجمعية أن هذه الإجازة تكون للمالك وللمؤجر من الباطن ، ولذلك رأت أن يستعاض عن لفظة (المالك) بلفظة (المؤجر) لتشمل الاثنين .

(١) مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٢٤٨١ سنة ١٩٥٤ - ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ١٩ سنة ١٩٥٩ - فيجوز طلب الإخلاء من المستأجر الأصلي إذا آجر من الباطن ، وقد نص على ذلك صراحة في الأعمال التحضيرية كما رأينا (انظر الهامش السابق - وانظر عكس ذلك وأنه لا يجوز للمستأجر الأصلي طلب إخلاء المستأجر من الباطن مصر الكلية ١٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣١٤٨ سنة ١٩٥٣) . ويجوز كذلك لناظر الوقف ، قبل حل الوقف الأهل ، أن يطلب الإخلاء لحاجته الشخصية إذا كان هو المستحق الوحيد ، لأن القانون إنما أجاز للمؤجر غير المالك حق الإخلاء إذا كان هو صاحب حق المنفعة كما هي الحال في المستأجر الأصلي إذا آجر من الباطن ، فحق يجوز لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء يجب أن يكون هو صاحب حق المنفعة بأن يكون المستحق الوحيد . فإذا كان للوقف مستحقون متعددون ، جاز لناظر الوقف طلب الإخلاء لحاجة هؤلاء المستحقين أو لحاجة أحدهم إذا اتفقوا على ذلك (قارن سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٦ ص ٢٤١ هامش ٢) . أما المستحق نفسه فلا يجوز له رفع دعوى الإخلاء وإن كان هو المستحق الوحيد ، لأنه ليس بمؤجر ولا مالك ، ولكن يجوز له أن يطلب من ناظر الوقف أن يرفع دعوى الإخلاء وللناظر تقدير هذا الطلب (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٦ ص ٢٤١ هامش ٢ - وقارن مصر المختلطة ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١١) .

(٢) مصر الكلية الوطنية ٩ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحامة ٢٨ رقم ٤٤٨ ص ١٠٧٨ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٠٧ سنة ١٩٥٣ - ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٧٥١ سنة ١٩٥٧ - وقد يكون المالك غير المؤجر مشترياً للعين المؤجرة ، أو مستحقاً في وقف أهل حل بحكم القانون . ويجوز للمشتري للعين المؤجرة أن يطلب الإخلاء حتى قبل أن يسجل عقد شرائه (مصر الكلية أول مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٣٤١ سنة ١٩٥٣) . كما يجوز للمستحق في الوقف ذلك حتى قبل أن يشهر حل الوقف (مصر الكلية ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٦٦ سنة ١٩٥٢) ، وللشفيع قبل أن يسجل حكم الشفعة (مصر الكلية دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢ والحكم منشور في كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن ص ١٢٠) . ذلك لأن هؤلاء جميعاً لهم التصرف في المنفعة ، بخلاف المالك في هدم العين لإعادة بنائها فيجب أن يكون له التصرف في الملك ولذلك وجب التسجيل (انظر آتفاً فقرة ٦٦٤ في الهامش) .

أما إذا كانت العين موضوعة تحت الحراسة ، فإن المالك لا يجوز له طلب الإخلاء إلا بموافقة الحارس ، ويجوز للحارس طلب الإخلاء بناء على حاجة المالك . وقد قضى في هذا المعنى بأن « الحراسة تسلب الملاك حق إدارة أملاكهم .. ويصبح الحارس مطلق التصرف في طريقة استغلالها حسبما حدده له حكم الحراسة وكما تقتضيه نصوص القانون ، وليس للمالك حق سكناها أو الانتفاع بها أو تأجيرها أو استئجارها إلا بموافقة الحارس ، فلكيتمهم محدودة ينقصها حق الانتفاع =

الإخلاء ، ومن باب أولى للمؤجر المالك (١) .

والمهم أن يكون أى من المؤجر أو المالك يملك التصرف فى الانتفاع بالعين (٢) .
فإن كان طالب الإخلاء هو المؤجر ، وجب أن يملك الانتفاع بالعين كأن يكون مستأجراً أصلياً آجر من الباطن . وإن كان طالب الإخلاء هو المالك ، وجب أيضاً أن يملك الانتفاع بالعين كأن يكون مشترى للعين المؤجرة . وعلى ذلك إذا كانت العين المطلوب إخلاؤها مملوكة لعدة ملاك على الشيوع ، فالذين يملكون حق التصرف فى الانتفاع بها ، أى فى إدارتها ، هم الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة بحسب أحكام التقنين المدنى الجديد (م ١/٨٢٨ مدنى) .
وهؤلاء هم أيضاً الذين يستطيعون طلب الإخلاء . لأن هذا الطلب يعتبر من أعمال الإدارة - لحاجتهم أو حاجة أحدهم لشغل العين ، سواء كان المؤجر هم جميعاً أو أغليبتهم أو واحد منهم فقط . فإذا كان المؤجر واحداً منهم ، جاز له طلب الإخلاء لحاجته أو لحاجة غيره من الشركاء أو لحاجتهم جميعاً . أما إذا كان المؤجر عدة من الشركاء ، لم يجز لأحد منهم طلب الإخلاء إلا إذا كان يملك أغلبية الأنصبة أو بموافقة عدد من الشركاء يملكون معه أغلبية الأنصبة ، ويطلب الإخلاء لحاجته أو لحاجة غيره من الشركاء أو لحاجتهم جميعاً (٣) . وإذا

= الذى سلب منهم ووضع فى يد الحارس ليستعمله تحت رقابتهم ورقابة القانون .. فليس للمالك أن يجبروا الحارس . . على قبولهم كمتفعين للعين الموضوعة تحت الحراسة ، شأنهم فى ذلك شأن الأجانب عن الملك سواء بسواء » (مصر الكلية الوطنية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٥٢ ص ١٠٨٤) .

(١) حتى لو كان المؤجر المالك امرأة متزوجة ، ولا يصح الاعتراض عليها بأن زوجها هو المسئول شرعاً عن إيجاد مسكن لها ، فهذا حقها قبل زوجها لها أن تطالبه به إن شاءت ، ولها أن تخلى مكاناً لسكنائها مع زوجها فيه (مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٩١٧ سنة ١٩٥٣) . كذلك يجوز للمؤجر المالك طلب إخلاء المستأجر من الباطن للضرورة الملجئة (استئناف مختلط ١١ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٠٥) .

(٢) قرب محمد لبيب شنب فقرة ٤١٦ ص ٤٥٧ .

(٣) وقد قضى بأن الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ قد جعل رخصة الإخلاء بسبب الضرورة الملجئة مقصورة على مالك المكان المعد للسكنى ، غير أنه لما انتهت الحرب وعاودت حركة البناء سيرها ، توسع المشرع فى منح هذه الرخصة ، فلم تعد مقصورة على المالك بل أصبحت جائزة لكل مؤجر . والمشرع عدل عن إسناد هذا الحق للمالك وأسندته إلى المؤجر ، لا ليحرم المالك منه ، بل ليضيف أيضاً المؤجر غير المالك كالشريك الذى يؤجر المال الشائع كله . والقول =

لم يطلب هو الإخلاء ، جاز لغيره من الشركاء إذا كانوا يملكون أغلبية الأنصبة طلب الإخلاء لحاجة أى منهم أو لحاجتهم جميعاً . وإذا كان المؤجر هم جميع الشركاء ، جاز مع ذلك لعدد منهم يملكون أغلبية الأنصبة طلب الإخلاء ، لأن هذه الأغلبية تكفى فى أعمال الإدارة وطلب الإخلاء يدخل فى هذه الأعمال . ويستوى فى ذلك أن يكون عقد الإيجار المطلوب إنهاؤه صادراً فى عهد التقنين المبنى بالحديد أو فى عهد التقنين المبنى القديم ، ما دام طلب الإخلاء قد وجه فى عهد التقنين المبنى بالحديد إذ أن أحكام هذا التقنين هى التى تسرى على الطلب فى هذه الحالة (١) .

بغير ذلك يؤدى إلى سلب هذا الحق من المالك والاعتراف به للمستأجر الذى يؤجر من باطنه ، الأمر الذى يخالف روح التشريع وقصد المشرع . وبذلك فإنه يجوز للشريك على الشيوع أن يستعمل وحده هذه الرخصة إذا كان عقد الإيجار صادراً منه وحده ، أو أن يستعمله أى شريك للمؤجر بموافقة المؤجر وحده دون حاجة إلى موافقة غيره من الشركاء ، وقد أجازت المادة ٨٢٨ مبنى لشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة إبرام أعمال الإدارة دون موافقة مالكي الأقلية . ولما كانت المدعية ليست مؤجرة لكامل عين النزاع ولا تملك أغلبية الأنصبة ، فليس لها الحق فى إقامة الدعوى بطلب الإخلاء للضرورة دون أن يشترك معها فيها باقى الملاك (مصر الكلية ١٩ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٤٢٠ سنة ١٩٦١) - وفى دعوى إخلاء للضرورة أقامها مالك مشتاع له ٤ قراريط فى العقار واختصم فيها باقى الملاك ، حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها من مالك ليس له الأغلبية فى المكان المؤجر ، ولم يكن هو المؤجر ، كما أن أصحاب الأغلبية لم يكونوا مدعين معه فى الدعوى . ولا يغير من هذا رأى إقامة الدعوى على باقى الملاك لأنهم مدعى عليهم وليسوا مدعين ، ويتعين لقبول الدعوى أن تقام من المؤجر صاحب الضرورة أو أغلبية الملاك ، ولا يتغير وجه الرأى إذا قدم المدعى إقراراً من باقى الملاك بموافقتهم على الإخلاء . ولهذا قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى كامل صفة (مصر الكلية ١١ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٦٥١ سنة ١٩٦١) - ويلاحظ أن المحكمة هنا لا تكتفى بإقرار بقية الملاك بموافقتهم على الإخلاء ، بل تتطلب أن تكون الأغلبية ممثلين فى دعوى الإخلاء بصفته مدعين لا مدعى عليهم - ومتى ثبت أن دعوى الإخلاء للضرورة المرفوعة من الحارس القضائى قد رفعت من مالك على الشيوع يملك نصيباً يزيد على النصف فى المنزل (وهو الحارس القضائى) فيكون له الحق بإدارة المال الشائع طبقاً للمادة ١/٨٢٨ مدنى ، فإن التنبيه بالإخلاء يكون قد صدر ممن يملكه ويكون الدعوى قد رفعت من ذى صفة (مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ رقم ١٣٦٨ سنة ١٩٥٩) . وقد قضى أيضاً بأنه ليس للمالك على الشيوع إن لم يكن مؤجراً أن ينفرد بطلب الإخلاء للضرورة مادام لا يملك أغلبية حصص المكان المطلوب إخلاؤه ، بل يتعين أن يطلب ذلك كل الملاك أو على أقل تقدير أصحاب غالبية الحصص (مصر الكلية ١٢ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٨ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٢٤٦٤ سنة ١٩٥٨) .

(١) وقد قضى بأن التقنين المبنى بالحديد قد وضع نظاماً جديداً لتسهيل إدارة المال الشائع =

= بما في ذلك تأجيله ، فأجازت المادة ٨٢٨ للشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة إبرام أعمال الإدارة دون موافقة مالكي الأقلية ، وحكمة التشريع في هذا النظام هو تمهيل إدارة المال الشائع . وعلى ذلك فطلب الإخلاء للضرورة وفقاً للتشريع الاستثنائي يجب أن يكتفى فيه أيضاً برضاء عدد من الشركاء يملكون وقت تقديمه أغلبية الأنصبة . ولا يعترض على ذلك بأن التشريع الاستثنائي إنما خول هذه الرخصة للمؤجر ، وأن هذه الصفة لا تثبت في تأجيل الملك الشائع إلا لمجموع الشركاء فلا بد من اجتماعهم لاستعمالها ، إذ أن هذا الاعتراض مردود بأنه وإن كانت صفة المؤجر ثابتة حتى لمجموع الشركاء ، فإن التقنين المدنى قد أذاب في إدارة المال الشائع ، وبالتالي في استعمال حقوق المؤجر ، الشركاء ذوي أغلبية الأنصبة عن ذوي الأقلية ، فلا محل لتوقف استعمال رخصة الإخلاء للضرورة على رضاء جميع الشركاء ما دامت هناك أغلبية تطلب استعمال هذه الرخصة . ولا يختلف هذا الحكم حتى بالنسبة إلى عقود الإيجار التي صدرت من جميع الشركاء سواء في ظل التقنين الملغى أو الجديد ، لأن إبرام العقد من الجميع لا يستلزم أن يكون تجديده أو إنهائه أو فسخه في ظل التقنين الجديد من الجميع ، مادام التقنين الجديد قد أقام ذوي أغلبية الأنصبة نائبين عن ذوي الأقلية (مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢١٦١ سنة ١٩٥٦) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٩ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٤٩٣٥ سنة ١٩٥٥ - ١٦ يونيو سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٢٤ سنة ١٩٥٧ - ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٨٨ سنة ١٩٥٧ .

وانظر عكس ذلك الإسكندرية الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ١٦ ص ٥٥ : وقد قضت بأن الشريك على الشيوع يجب عليه إشراك بقية الشركاء في رفع دعوى الإخلاء وإلا كانت الدعوى مرفوعة من غير ذي كامل صفة ، ولا يؤثر في هذا ما نصت عليه المادة ٨٢٨ مدنى لأن طلب الإخلاء ليس من أعمال الإدارة المعتادة ، وبفرض أنه منها فإن الفقرة ٣ من المادة ٨٢٨ مدنى بنصها على أنه إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم أفادت بمفهوم المخالفة أنه إذا حصل اعتراض من الشركاء . أو من أحدهم على أى عمل من أعمال الإدارة لا يعتبر الشريك أو الشركاء الذين قاموا به وكلاء عن المعارضين . ويؤخذ على هذا الحكم أنه من الواضح أن طلب الإخلاء عمل من أعمال الإدارة المعتادة بالمقابلة لأعمال الإدارة غير المعتادة المنصوص عليها في المادة ٨٢٩ مدنى ، وأنه من الواضح أيضاً أن محل اعتراض بقية الشركاء إنما يكون إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون أن يكون مالكا لأغلبية الأنصبة ، أما إذا ملك هذه الأغلبية أو تولى الإدارة من يملكها ، فأعمال الإدارة التي تصدر منه أو منهم تكون ملزمة للأقلية بصريح نص الفقرة الأولى من المادة ٨٢٨ مدنى (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٧ ص ٢٤٦ هامش ١) . ولكن إذا اختصم أحد الشريكين الشريك الآخر ، وتغيب هذا ولم يصدر منه ما يدل على عدم الموافقة ، قبلت دعوى الإخلاء (مصر الكلية ١٧ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٥٧ سنة ١٩٥٥) .

أما في عهد التقنين المدنى القديم ، حيث كان لا يوجد نص على أن الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة لهم حق الإدارة المعتادة ، فإنه إذا صدرت الإجارة من جميع الشركاء لم يحز طلب الإخلاء إلا منهم جميعاً ولو كان السكن مطلوباً لأحدهم (الإسكندرية الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٢ رقم ١٦ ص ٥٥ - مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٥١ =

٦٧٦ - (٣) شغل المؤجر المظهر بنفسه أو بأحد أولاده : يقول النص كما رأينا : « . . يجوز للمؤجر . . أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . . » . وقد رأينا أن التشريعات الاستثنائية قد تفاوتت في تعيين من ، غير المؤجر ، تقوم به الضرورة الملجئة . فأكثرها تساهلا بالنسبة إلى المالك كان الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، إذ نص على الحاجة الحقيقية التي تقوم بالمالك ووالديه وأولاده . ثم تلى ذلك الأمران العسكريان رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ ورقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فكانا أكثر التشريعات تشددا ، إذ قصرنا الضرورة القصوى على المالك وحده . ثم جاء المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ فعاد بالنسبة إلى المؤجر إلى التساهل الأول ، ونص على الضرورة الملجئة التي تقوم بالمؤجر ووالديه

= المحامة ٣١ رقم ٤٠٧ ص ١٤١٦) . فإذا طلب الإخلاء بعض الشركاء دون بعض ، جاز للمستأجر أن يدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي كامل صفة ، فإذا نزل عن هذا الدفع لم يعد يجوز له أن يعود إليه (الإسكندرية الكلية ٢٥ مارس سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٤ ص ٤٩٩) . ويستطيع المستأجر إذا اشترى حصة أحد الشركاء أن يعطل الإجماع على طلب الإخلاء ، ما لم يأخذ باقي الشركاء الحصة منه بالشفعة . ومجرد صدور الحكم النهائي بالشفعة ضد المستأجر المشتري لحصة أحد الشركاء يسلبه صفة المالك الشريك ولو لم يكن الشفيع قد سجل حكم الشفعة . فلا يملك المستأجر في هذه الحالة أن يمنع إجماع الشركاء على طلب الإخلاء (مصر الكلية ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢) . أما إذا صدرت الإجارة من بعض الشركاء ، فإنهم في عهد التقنين المدنى القديم لا يستطيعون طلب الإخلاء حتى لو كانوا يملكون أغلبية الأنصبه ، بل يجب أن يجمع الشركاء على طلب الإخلاء . ولا يعترض على هذا الرأي بأن المؤجر من هؤلاء الشركاء يستطيع طلب الإخلاء لأن تشريعى سنة ١٩٤٦ وسنة ١٩٤٧ أجازا للمؤجر هذا الطلب ، فقد قدمنا أن المؤجر الذى يستطيع طلب الإخلاء هو المؤجر الذى يستطيع التصرف فى الانتفاع بالعين ، ولا يملك التصرف فى الانتفاع بالعين بحسب أحكام التقنين المدنى القديم إلا الشركاء مجتمعين ، وإذا كان أحد الشركاء هو الذى انفرد بالإيجار فإن هذا الإيجار لم يسر فى حق الباقي إلا بموافقتهم (انظر عكس ذلك سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٧ ص ٢٤٤ - مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٥٨ سنة ١٩٥٢ - ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٩٣٧ سنة ١٩٥٤) . ومهما يكن من أمر ، فإنه إذا اختص أحد الشركاء فى الشيوع بالمكان المؤجر بموجب قسمة مهايأة ، جاز له وحده طلب الإخلاء لحاجته إلى المكان ولو لم يكن يملك أغلبية الأنصبه ، وهذا فى عهد التقنين المدنى الجديد وفى عهد التقنين المدنى القديم على السواء . ذلك أن الشريك المؤجر فى هذا الفرض يملك حق التصرف فى الانتفاع بالمكان بحكم قسمة المهايأة ، فجاز له أن يستقل بطلب الإخلاء .

وأولاده . وتوسط قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فنص على الضرورة الملجئة التي تقوم بالمؤجر وأولاده^(١) . واستقر التشريع الاستثنائي على ذلك . ويستوى أن يكون الولد ابناً أو بنتاً^(٢) ، وأن يكون الإخلاء بسبب زواجه أو بأي سبب آخر كأن يكون الولد دخل الجامعة مثلاً بعيداً عن والديه وأراد أبوه أو أمه إخلاء شقة في المدينة التي بها الجامعة ليسكنها . يستوى كذلك أن يكون الولد في كنف والديه أو يعيش مستقلاً عنهما ، وقد سبقت الإشارة

(١) وقد كان مجلس النواب يريد قصر الضرورة الملجئة على المؤجر وحده (انظر التقرير الأول للجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب) . ولكن لجنة العدل بمجلس الشيوخ عدلت النص على الوجه الآتي : « إذا قامت ضرورة ملجئة إلى شغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده في حالة الزواج يعد صدور هذا القانون » . وقالت في تقريرها الأول ما يأتي : « تنص المادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على جواز الإخلاء إذا قامت ضرورة للمؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده . وقد رأى مجلس النواب أن يقصر هذا الحق على المالك فقط دون أصوله أو فروعه ، غير أن اللجنة رأت أن من الظلم الفادح على المالك - وقد قيده القانون بعدة قيود كما تحمل كثيراً خلال السنوات الماضية - ألا تخفف عنه بعض هذه القيود ، وأجازت له طلب الإخلاء إذا أراد أن يشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده في حالة الزواج . ولا شك أنه تعديل عادل ، لأن كثيراً من الملاك يزوجون أبناءهم ولا يجدون لهم مسكناً مناسباً ، ويتحملون من أجل ذلك تضحيات مادية وأدبية لا مبرر لها » . وفي مجلس الشيوخ دارت المناقشة حول هذا النص على الوجه الآتي : « أحد الشيوخ : المفهوم من هذا أن الأماكن شحيحة ، فلا تعتبر ضرورة إلا حيث يريد أحد الأولاد الزواج ، فلم قيدت بالزواج بعد صدور القانون ؟ يعني أن الذي تزوج قبل صدور القانون لا يستطيع أن يأخذ مسكناً في ملك أبيه ، والذي تزوج بعد صدور القانون في إمكانه ذلك ؟ أنا أفهم ، والمفروض في أساس هذا القانون أن المنازل شحيحة من سنة ١٩٤٠ ، وقد وقفت حركة البناء منذ هذا التاريخ ، فيجب أن يكون هذا القانون متمشياً مع ما كان متبعاً بعد سنة ١٩٤٠ حتى يسرى القانون بروح واحدة ، ويكون الشرط : بعد أن شحت المساكن أو بعد سنة ١٩٤٠ - شيخ آخر : حتى شرط بعد سنة ١٩٤٠ لا يكفي . فلنفرض أن شخصاً زوج ابنة وكان يحتمله بمفرده ، ثم أنجب أولاداً ، فلم لا يسكن في شقة بمفرده ؟ الشيخ الأول : أوفرض أنه اختلف مع أبيه - شيخ آخر : أو تزوج بأخرى . . . شيخ آخر : إن المناقشة في هذا القانون غير مجدية الآن لأننا في وسط كله من طائفة الملاك . وأجلت الجلسة ، وأعيد المشروع إلى لجنة العدل لبحثه من جديد ، ولكن لجنة العدل بدلا من أن تقيّد النص ، توسعت فيه على الوجه الذي استقر في النص النهائي ، وقالت في تقريرها النهائي : « رأت اللجنة أن المالك أولى بملكه من الغريب ، فيكون له أن يخرج المستأجر في نهاية المدة المتفق عليها في العقد أو المدة المحددة إذا أراد أن يشغل المحل بنفسه أو بأحد أولاده ، بشرط أن يشغل المحل في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ، ويستمر ساكناً به مدة سنة على الأقل ، وذلك منعاً من التحايل على إخراج المستأجر بقصد استغلال المحل » .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٦٧٣ .

إلى ذلك^(١). ولكن النص مقصور على « الأولاد » فلا يجوز أن يمتد إلى غيرهم . ومن ثم لا يجوز أن يمتد إلى الوالدين ، ولا إلى الأحفاد ، ولا إلى الإخوة والأخوات ، ولا إلى غيرهم من الأقارب . ويبدو أنه إذا ثبت أن للولد ملكاً خاصاً يستطيع إخلاءه للضرورة الملجئة القائمة به ، لم يجوز لأحد الوالدين أن ينحلي مكاناً مملوكاً له لشغله بولده ، فإن الضرورة القائمة بالولد يستطيع سدها بإخلاء ملكه هو ، ومتى أمكن سدها على هذا الوجه لم تعد هناك ضرورة تقوم بالوالدين^(٢) .

ويشترط النص أن نلجئ الضرورة المؤجر « لشغل المكان » . وقد جرى القضاء على أن المقصود بشغل المكان سكناه ، فيجب أن تقوم الضرورة إلى السكن دون غيره من الأغراض . فلا تقبل دعوى الإخلاء إذا كان الغرض منها إخلاء المستأجر من مسكنه لاستعماله مكتباً للمحاماة ، أو لإدارة عقارات المالك ، أو عيادة طبية ، أو مخزناً لوضع البضائع أو المنقولات المنزلية الزائدة على الحاجة ، أو لاستعماله لأي غرض آخر غير السكني . وقد قضى بأنه « ظاهر من روح قانون إيجار الأماكن ومن المذكرة التفسيرية الملحقة به أن المقصود بالإشغال في هذا المقام هو السكن ، بمعنى أنه إذا كان المقصود بطلب الإخلاء إنشاء مكتب تجارى أو عيادة طبية أو ما شاكلهما ، فإن مثل هذا الطلب يكون مجافياً لروح القانون ولما قصده المشرع من قصر طلب الإخلاء على الحالات التي يضطر فيها المؤجر لهذا الطلب لحاجته إلى السكني الشخصية »^(٣) . ولكن

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٧٣ .

(٢) انظر عكس ذلك سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥٣ : ويذهب إلى أنه يجوز الإخلاء « ولو كان الولد له ملك خاص يستطيع طلب إخلاءه غير ملك والده » . ويستشهد بالحكم الصادر من محكمة مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٤٣ سنة ١٩٥٤ ، وقد ذكر أن هذا الحكم جاء فيه « أن ما ذهب إليه المدعى عليه من أنه كان خليقاً بأم صاحب الضرورة أن تنحلي لابنها شقة في ملكها الخاص بدلا من الملك المشترك ، فهذا ما لا شأن للمحكمة به ، ولم يتدخل المشرع في حرية المالك في اختيار أى شقة يملكها أو بعضها » . والحكم ، على هذا الوجه المذكور ، يجعل للأُم حق إخلاء ملكها المشترك بدلا من ملكها الخاص ، ولم يعرض لملك خاص بالولد .

(٣) مصر الكلية ٢١ يناير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٤ ص ١٤١٤ - وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية ٤ نوفمبر سنة ١٩٤٦ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٢ ص ٦٤٠ - طنطا الكلية (بهيئة استئنافية) ٢٠ يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧ - مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٨٧ سنة ١٩٥٥ - ٢ يونيو سنة ١٩٥٦ =

هذا القضاء محل للنظر ، ولا تسعفه عبارة النص ، فهي تقول كما رأينا « شغل المكان » ، وشغل المكان كما يكون بسكنائه يكون كذلك باستعماله لأى غرض آخر غير السكنى . وإذا ساغ لنا أن نفسر عبارة « الأماكن المؤجرة للسكنى » فى نفس المادة الثالثة بأنها أماكن قد تكون مؤجرة لغير السكنى (١) وذلك مع تقييد النص ، فكيف لا يسوغ لنا مع إطلاق النص أن نفسر « شغل المكان » بجواز أن يكون شغله لغير السكنى ! ولم يرد فى الأعمال التحضيرية ، لا فى المذكرة التفسيرية ولا فى غيرها من تقارير اللجان البرلمانية ومناقشات البرلمان ، على خلاف ما يقول الحكم ، إلا عبارة « شغل المكان » دون تخصيص بالسكن . وإذا كان المكان مؤجراً ليكون مكتباً لمحام مثلاً ، فمن المسلم أنه يجوز للمؤجر إخلاؤه لسكنائه . فلم لا يجوز له إخلاؤه ليكون مكتباً له إذا لم يجد مكاناً آخر ، وليست حاجة المستأجر إلى المكتب بأشد من حاجة المؤجر له ، وكلاهما يريدان مكتباً ؟ وإذا جاز للمرء أن يخلى المكان ليتخذ مكتباً له لضرورة ملجئة ، فلم لا يجوز له أن يخلى هذا المكان سواء كان مؤجراً لاستعماله مكتباً أو كان مؤجراً للسكنى ؟ والمهم هو أن يخلى المؤجر المكان ليشغله — بالسكنى أو بغيرها — لا أن يعيد تأجيرها لمستأجر آخر بقصد استغلاله . وقد عرض مجلس الشيوخ ، أثناء نظر النص ، لحالة مماثلة ، هى أن يكون المؤجر معهداً أو مؤسسة خيرية وتلجئه الضرورة إلى استعمال المكان المؤجر فى خدمة منشآته الخاصة ، أى فى غرض آخر غير السكن . فاقترح أحد الشيوخ إضافة فقرة بهذا المعنى إلى المادة الثانية من القانون ، وقال فى تقرير اقتراحه إن « المعتاد أن هناك جمعيات خيرية لها مباني ومنازل وأمكنة مؤجرة لأشخاص ، وهى تحتاج فى كثير من الأحيان إلى التوسع فى منشآتها ، كأن تكون هناك مباني مملوكة لها إلى جوار مستشفاهها وتريد ضمها إليه لتوسيعه ، وكأن يراد جعل المكان ملجأ خيراً ، وترى هذه الهيئة أنه من الملائم أن تستولى على المكان الخاص بها لاستعماله فى هذا الغرض » . فأجاب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ : « هذه الحالة تنطبق عليها أحكام

دائرة ٤ قضية رقم ١١١ سنة ١٩٥٦ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥١ —

منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٥ — كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن

فقرة ١١١ ص ٩٧ و فقرة ١٤٨ ص ١٢٥ .

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٦٩ .

المادة الثالثة التي تسمح للمالك بأن يئبه على المستأجر بالإخلاء إذ أراد شغل المكان بنفسه . فإذا جاز هذا للأفراد ، فإنه يجوز للشخص المعنوى لأنه مالك بهذه الصفة ، والجمعية الخيرية تعتبر شخصية معنوية . فرد الشيخ صاحب الاقتراح : « أوافق على هذا التفسير على أن يثبت في المضبطة » . فواضح إذن من هذه المناقشات أنه يجوز إخلاء مكان لاستعماله لغرض آخر غير السكنى . وقد قضى بذلك فعلاً بعض المحاكم (١) ،

(١) فقد قضت محكمة بنها الكلية بأن « نص الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يشترط لطلب الإخلاء أن تكون الضرورة الملجئة هي حاجة المؤجر إلى السكن دون غيره من الأغراض ، لأن المشرع لو اتجه قصده إلى السكن وحده لجعل النص مقصوداً عليه صراحة دون غيره . فعبارة « شغل المكان بنفسه » الواردة في الفقرة المذكورة لا تعنى ، سواء من الناحية اللغوية أو من الناحية القانونية ، السكن وحده ، بل تعنى أن يكون المؤجر هو دون غيره الذى سيشغل المكان على نحو أو غيره . والمهم في هذا الصدد ، حسبما يبين من المناقشات البرلمانية وحكمة التشريع ، ألا يكون قصد المؤجر متجهاً إلى إعادة تأجير المكان إلى مستأجر آخر ، إذ تنهض في هذه الحالة شبهة الاستغلال أو الكيد للمستأجر في جانب المؤجر ، وهو ما يهدف التشريع إلى حمايته منه ، في الوقت الذى يسلم فيه دائماً بتغليب مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر إذا ما تعارضت المصلحتان ، تأسيساً على ما تقضى به العدالة من أن المالك أولى بملكه من الغريب إذا ثبتت حاجته القصوى لأن يشغل المكان بنفسه . وعلى ذلك فليس حتماً دائماً أن يرفض طلب المؤجر الإخلاء ، إذا كان يرمى إلى تخصيص المكان المطلوب إخلاؤه لمكتب تجارى أو عيادة طبية أو مكتب محام وما شاكل ذلك . وإنما الأمر كله يرجع إلى تقدير المحكمة لظروف كل حالة على حدة ، على أن يدخل إلى اعتبارها مدى حاجة المؤجر إلى هذا المكان ومدى قيام الضرورة التى تلجئه إلى طلب شغل المكان بنفسه على التخصيص الذى يبغيه . وليس أدل على سلامة هذا التخريج من أن المشرع ، حتى حين أشار صراحة في صدر المادة الثالثة إلى الأماكن المؤجرة للسكنى وحددها على هذا النحو الواضح وهو بصدد تعيين الأماكن التى يجوز إخلاؤها للضرورة ، لم يحترم الدلالة الواضحة لهذا اللفظ ، فاستثنى منها أماكن معينة مفروضاً بدهاة أنها ليست مؤجرة للسكنى ، وهى تلك التى تشغلها مصالح حكومية أو مجالس المديرية أو المجالس البلدية أو القروية . وقد كان المشرع في غنى عن هذا البيان لو كان يقصد الوقوف عند حدود المعنى الظاهر لعبارة الأماكن المعدة للسكنى . وهذا ما حدا بكل باحث إلى تقرير أن الأماكن التى يجوز طلب إخلائها بسبب الضرورة الملجئة ليست قاصرة على الأماكن المؤجرة للسكنى ، بل يصح أن تشمل عيادة طبيب أو مكتب محام أو متجراً أو مخزناً . فإذا ما تقرر ذلك ، أصبح لازماً التسوية في الحكم في هذا الصدد بين الغرض المخصص له المكان المطلوب إخلاؤه وبين الغرض الجديد الذى يريد المؤجر أن يخصصه له بعد إخلائه وعندما يتم له شغله بنفسه من حيث عدم قصره على غرض السكن . إذ من غير المستساغ عقلاً إباحة التوسع في التفسير على الرغم من تحديد النص ، ثم التضييق في التفسير عند تعميمه ، فلا تخصيص بلا تخصيص . يضاف =

وأخذ به بعض الفقهاء (١) .

٦٧٧ - (٤) جواز نزول المؤجر مقدماً عن هذا الحق : وظاهر أنه إذا قامت الضرورة الملجئة وجاز للمؤجر طلب الإخلاء ، كان له أن يستعمل هذا الحق أو ألا يستعمله ، فهو حق له يستطيع النزول عنه إذا شاء . وليس بجواز النزول عن الحق مقصوراً على ما بعد قيام الضرورة وثبوت الحق ، بل يجوز أيضاً للمؤجر ، قبل قيام الضرورة وقبل ثبوت الحق له ، أن ينزل مقدماً عن طلب الإخلاء في حالة قيام الضرورة الملجئة . ويكون نزوله هذا صحيحاً ملزماً له ، فلا يجوز بعد النزول أن يطلب الإخلاء إذا قامت به ضرورة ملجئة . ولا يصح له أن يحتج بأن أحكام التشريع الاستثنائي من النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وأن حكماً من هذه الأحكام هو جواز طلب الإخلاء للضرورة الملجئة فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . لا يجوز له أن يحتج بذلك ، لأن أحكام التشريع الاستثنائي التي هي من النظام العام هي الأحكام التي تهدف إلى حماية المستأجر . أما تلك التي تهدف إلى حماية المؤجر ، وطلب الإخلاء للضرورة الملجئة .

= إلى ما تقدم أنه يبين من الاطلاع على مناقشات مجلس الشيوخ أنه رفض اقتراحاً بإضافة فقرة جديدة إلى المادة الثانية تميز الإخلاء إذا كان صاحب المسكن المؤجر معهداً أو مؤسسة خيرية وقصد استعمال المكان المؤجر في خدمة منشآته الخاصة ، وذلك لأن نص المادة الثالثة تشمل هذه الحالة . وهذه المناقشة تدل بوضوح على أن المشرع لم يقصد اشتراط سكن المؤجر في المكان المطلوب إخلاؤه في حالة الضرورة طبقاً للمادة الثالثة ، لأن المعاهد والمؤسسات الخيرية وكل شخصية معنوية لا تشغل الأمكنة للسكنى ، وإنما تعدها لتكون معاهد أو مدارس أو مستشفيات . فإذا كانت واقعة الدعوى أن المدعى يدير بالفعل منذ سنة ١٩٤٧ مدرسة البنات تشغل الطابقين الأول والثالث من المنزل المملوك له ، وأن المدعى عليه يشغل الطابق الثاني ، وأن المدعى يهدف من دعواه إلى إخلاء هذا الطابق للتوسع في المدرسة بإضافة حجرات أخرى إليها بناء على طلب وزارة التربية والتعليم بوصفها الجهة الحكومية العليا المشرفة على جميع المؤسسات التعليمية ، فإن طلب الإخلاء على هذا النحو يكون له ما يبرره ، جديراً بالاستجابة إليه ، استناداً إلى توافر الضرورة التي تتمثل في التوسع في معهد علمي يؤدي رسالة سامية هي أقرب إلى الخير منها إلى طلب الكسب المادي ، ويسمو تحقيقها على مصلحة المدعى عليه في البقاء في مسكنه الحالي . (بنها الكلية ٣ أكتوبر سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٧ رقم ١١٤ ص ٢١٣) .

(١) محمد ليبب شنب فقرة ٤١٥ ص ٤٥٢ - ص ٤٥٣ (ولكنه لا يميز للمالك الذي يريد أن يشغل المكان لغير السكنى إخلاء هذا المكان إذا كان مؤجراً للسكنى ، ومن ثم يميز إخلاءه إذا كان مؤجراً لغير السكنى ، فيخلى المؤجر مكتباً ليتخذ مكتباً هو أيضاً : فقرة ٤١٥ ص ٤٥٣) .

واحد منها ، فليست من النظام العام . وقد أعطى المشرع هذا الحق للمؤجر للتوسعة عليه ، في مقابل القيود الكثيرة التي فرضها عليه لمصلحة المستأجر . فإذا هو أراد النزول عن هذه التوسعة ، فهذا شأنه . ومن ثم يجوز في عقد الإيجار ، أو في اتفاق لاحق ، أن يشترط المستأجر على المؤجر ألا يطلب إخلاء المكان حتى لو قامت ضرورة تلجئه إلى ذلك . ويكون هذا الاتفاق صحيحاً ملزماً للمؤجر (١) :

٦٧٨ - ب . إجراءات طلب الإخلاء : رسم القانون لطلب الإخلاء إجراءات مفصلة تمر على مراحل ثلاث كالمراحل التي رأيناها في طلب الإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالأجرة (٢) : (المرحلة الأولى) التنبيه على المستأجر بالإخلاء . (المرحلة الثانية) انقضاء مهلة معينة للإخلاء بعد هذا التنبيه . (المرحلة الثالثة) رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد بحسب الأحوال .

٦٧٩ - المرحلة الأولى - التنبيه على المستأجر بالإخلاء : تقضى الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن بأن ينبه المؤجر « على المستأجر بالإخلاء . . . ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول » . والتنبيه على المستأجر بالإخلاء هو أول مراحل الإجراءات . ويعتبر هذا التنبيه شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء ، فإذا لم يستوفَ حكم بعدم قبول الدعوى (٣) .

(١) مصر الكلية ٢٢ أبريل سنة ١٩٥١ المحامة ٣١ رقم ٥١١ ص ١٧٢٦ - ١٧ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٢٨ سنة ١٩٢٦ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٨ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٧٧ - محمد لبيب شنب فقرة ٤٢٤ - ولكن هذا الالتزام ، وهو بصيغ شخص المؤجر ، لا ينتقل منه ، إذا باع العين ، إلى المشتري . فإذا قامت بالمشتري ضرورة ملجئة لشغل العين ، جاز له إخلاؤها بالرغم من أن المؤجر البائع كان قد نزل عن هذا الحق . وهذا كله ما لم يكن البائع قد أخطر المشتري بالتزامه ، فقبل هذا الأخير أن ينتقل إليه هذا الالتزام (انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٦) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٠ .

(٣) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٦٠٧ سنة ١٩٥٣ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤ - ٢٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦١٦ سنة ١٩٥٢ - وقد قضى بأن الدعوى التي يرفعها المالك بطلب إخلاء المسكن المؤجر للضرورة القصوى لا تكون مقبولة إذا كان رفعها لم يسبقه التنبيه على المستأجر بالإخلاء بكتاب مسجل ، أو كان قد تبه عليه بذلك ولكن رفعها حصل قبل انقضاء خمسة عشر يوماً =

ويترتب على ذلك أنه لو كان التنبيه باطلاً بطل مفعوله ، ووجببت إعادته ،
وتكون العبرة بالتنبيه بالجديد إذا كان صحيحاً في سريان المواعيد القانونية .
والذى يوجه التنبيه بالإخلاء هو المؤجر ولو لم يكن مالكاً ، أو المالك ولو لم
يكن مؤجراً ، وقد سبق بيان ذلك (١) .
ويشترط أن تكون حالة الضرورة قائمة فعلاً وقت حصول التنبيه بالإخلاء ،
وإلا كان التنبيه باطلاً (٢) ، وأن تستمر حالة الضرورة إلى وقت النطق بالحكم
كما سبق القول (٣) .

على تلقى المستأجر كتاب التنبيه دون أن يصله منه خلالها رد بالرفض (مصر الكلية الوطنية
٢٣٠ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٩ ص ٦٤٠) . وانظر عكس ذلك إذ قضى بأن
القانون لم يعلق قبول دعوى الإخلاء على حصول التنبيه ، وإنما استلزمه لإشعار المستأجر بحاجة
المؤجر إلى المكان المؤجر وحضه على البحث عن مسكن يأوى إليه بعد أن يترك المكان الذى
يشغله فى المهلة المنصوص عليها بالمادة الثالثة . وعلى هدى ذلك يكون أثر التنبيه قاصراً على التاريخ
الذى تبدأ منه المهلة القانونية المنصوص عليها فى المادة الثالثة ، بالإضافة إلى أنه يعتبر إدارياً
للمستأجر بأنه إذا لم يجب المؤجر عن رأيه فى الإخلاء فى المدة القانونية المبينة بالمادة سابعة الذكر
فإنه يكون فى حل من رفع الدعوى بالإخلاء (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية
رقم ٣٧٢٣ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً فى نفس المعنى بأن حصول التنبيه ليس من النظام العام ،
ولا يترتب عليه عدم قبول الدعوى ، لأنه شرع لمصلحة المستأجر حتى إذا ما وافق على الإخلاء
ولا يتحمل بمصاريف الدعوى فى حالة تسليم المستأجر بالإخلاء ، وسريان المهلة المنصوص عليها
بالمادة المشار إليها يكون من تاريخ رفع الدعوى على أساس أن إعلانها إلى المدعى عليه يقوم مقام
التنبيه (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٢٨ سنة ١٩٥٣) .

وظاهر أن النص صريح فى وجوب التنبيه قبل رفع دعوى الإخلاء ، فقد رسم القانون
الإجراءات معينة لدعوى الإخلاء كفل بها حقوق كل من المستأجر والمؤجر ، وفى عدم مراعاتها
الإخلال بالضمانات التى أعطاهها القانون لكل من الطرفين ، وفى مراعاتها تقليل من المنازعات
والقضايا ، وعلى هذا الأساس تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام (انظر فى هذا المعنى سليمان
مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٠٢ ص ٢٩٣ - عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات
ص ١٨٥ - ص ١٨٧ - كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٧) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٧٥ .

(٢) مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨١ ص ٦٤٧ -

٢٠ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢
[رقم ٣٤٣٤ سنة ١٩٥٤ - قارن الإسكندرية المختلطة ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢
(وتبقى بأنه إذا سبق التنبيه قيام الضرورة كان مع ذلك كافياً لجعل الدعوى مقبولة ، على ألا
تجسب مهلة الإخلاء من وقت التنبيه بل من وقت قيام الضرورة فقط : انظر آنفاً فقرة ٦٧٢
في الجامش]

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٧٢ .

ويوجه التنبيه بالإخلاء بمجرد قيام حالة الضرورة ، حتى قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار بشرط إمهال المستأجر المدة التي حددها القانون وهي لا تنقضي إلا إذا انقضت المدة الأصلية للإيجار كما سنرى . ولا يجوز أن يتأخر المؤجر عن توجيه التنبيه بالإخلاء مدة طويلة بعد قيام حالة الضرورة ، وإلا حمل تباطؤه إما على انقضاء حالة الضرورة^(١) وإما على عدم قيامها .

ويبين المؤجر في التنبيه بالإخلاء السبب الذي يستند إليه في قيام حالة الضرورة ، كالمرض أو الزواج^(٢) أو وجوب إخلائه للمسكن الذي يقيم فيه ، ويكون هذا البيان واضحاً بحيث يتمكن المستأجر من تقدير سبب الإخلاء واتخاذ موقف في شأنه ، وإلا كان التنبيه باطلاً . ولا يلزم أن تحدد في التنبيه مهلة الإخلاء فقد تكفل القانون بتحديداتها ، فإذا لم يحدد المؤجر هذه المهلة أو حدد مهلة أقل من المهلة القانونية لم يكن التنبيه باطلاً^(٣) ووجبت مراعاة المهلة القانونية في الحالتين .

ويكون التنبيه بالإخلاء بإعلان على يد محضر ، وهذه الطريقة لا تدع مجالاً للشك في حصول التنبيه . ويجوز أن يكون ، كما يقول النص ، « بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول » ، وهذا ما يقع غالباً في العمل لبساطة الإجراء^(٤) .

(١) وقد قضى بأنه إذا كان الثابت أن طالبة الإخلاء لم ترفع الدعوى عقب وفاة زوجها مباشرة ، بل هي قد أقامت في منزله طرفاً من الزمن ثم نزلت على ذوى قرباها طرفاً آخر ، كان للمحكمة أن ترجح مصلحة المستأجر القائمة فعلاً وترفض الدعوى (الإسكندرية الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٠٤ ص ٣٢٢) . وفي قضية أخرى ثبت للمحكمة أن المدعية طلقت في سنة ١٩٥٠ وأقامت مع أخيها إلى وقت رفع الدعوى في سنة ١٩٥٣ . واستخلصت المحكمة من هذا السكوت الطويل أن المدعية دبرت لنفسها إقامة دائمة مستقرة تنتفي بها حالة الضرورة الناشئة عن الطلاق (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣ وانظر آنفاً فقرة ٦٧٣ قريباً من آخرها) - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٣ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٣٠٤ سنة ١٩٥٤ .

(٢) ولا يلزم الصحة التنبيه ذكر رقم وثيقة الزواج (مصر الكلية ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٥٩ سنة ١٩٥٦) .

(٣) مصر الكلية ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٥٩ سنة ١٩٥٦ .

(٤) وقد قضى بأن هذا الكتاب المسجل يكون صحيحاً من الوجهة الشكلية متى ثبت أنه أرسل للمستأجر بعنوان المكان المؤجر على مقتضى النظام الذي تتبعه مصلحة البريد ، ولا يحبط أثر الكتاب إلا بإقامة الدليل على عدم وصوله فعلاً نتيجة غش المرسل أو بسبب انحراف شاذ عن جادة الصواب . وليس في نظام مصلحة البريد ما يوجب بيان صلة متسلم الكتاب بالمرسل إليه ، وهذا أمر لا يجوز فيه القياس على قواعد المرافعات الخاصة بإعلان الأوراق (مصر الكلية ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٨ ص ٩٠٦) .

ويجب في هذه الحالة الأخيرة تقديم علم الوصول في الدعوى موقعاً عليه بالتسلم (١) أو برفض المستأجر لتسلم الكتاب (٢).

٦٨٠ — المرحلة الثانية — انقضاء مهلة معينة للإحضار : تنص الفقرة الثانية من المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كما رأينا ، على ما يأتي : « ويعطى المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها ، أيهما أطول » . فتكفل القانون ، كما نرى ، بتحديد مهلة للإخلاء يُنظر إليها المستأجر ، ولم يترك الأمر للقاضي يحدد المهلة التي يراها طبعاً لأحكام المسادة ٣٤٦ / ٢ مدني كما فعل في الأحوال الأخرى .

وهذه المهلة القانونية تختلف باختلاف ما إذا قبل المستأجر الإخلاء عند التنبيه عليه بذلك ، أو لم يقبل على النحو الذي سنبينه فيما يلي فرفع عليه المؤجر دعوى الإخلاء .

(١) فإذا لم يقدم المدعى علم الوصول ، حكم بعدم قبول الدعوى (مصر الكلية ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١٢٦٥ سنة ١٩٥٥) . ولا يشترط لصحة التنبيه أن يكون المتسلم هو المستأجر شخصياً كما اشترط ذلك في التكليف بالوفاء عند التأخر في دفع الأجرة ، إذ جاء في النص في خصوص الحالة الأخيرة عبارة « يسلم إليه بإيصال » ولم ترد هذه العبارة هنا (انظر آنفاً فقرة ٦٤١ في الهامش) ، وقد قضى في هذا الصدد بأن الثابت من استعراض الوقائع أن المدعى أرسل للمدعى عليه خطاب التنبيه بالإخلاء مسجلاً مصحوباً بعلم الوصول ، وهذا غاية ما تطلبته المادة الثالثة من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ التي لم تستلزم ، خلافاً للمادة الثانية فقرة ١ من ذات القانون ، ضرورة تسلم المدعى عليه للخطاب (مصر الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٦٤١ سنة ١٩٥٨) . وإذا قدم المدعى علم الوصول وعليه بصمة ابنة المدعى عليه ، فهذا يكفي لإثبات حصول الإعلان ، ما لم يظن المدعى عليه في البصمة بالتزوير (مصر الكلية ٢٣ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٥٩ سنة ١٩٥٣) — ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا نبه المدعى على المدعى عليه بالإخلاء بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وقدم استعلاماً من مصلحة البريد يفيد أن الكتاب الموصى عليه المذكور قد سلم ، وأنكر المدعى عليه وصول التنبيه إليه ، فإن الاستعلام المقدم من المدعى ، مادام أنه لا يفصح عن الشخص الذي تسلم الكتاب المشار إليه حتى يمكن أن تراقب المحكمة صحة هذا الإجراء ، لا يعول عليه (مصر الكلية ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨١٥ سنة ١٩٥٥ — ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨١٩ سنة ١٩٥٦) .

(٢) مصر الكلية ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٩٥ سنة ١٩٥٢ — ولا يكفي أن يرتد الكتاب المسجل بعد التأشير عليه من مصلحة البريد بأن المرسل إليه مسافر (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦٥٥ سنة ١٩٥٥) .

ففي الحالة الأولى - قبول المستأجر للإخلاء - تكون المهلة كما يتضح من النص سالف الذكر أطول المدتين : المدة الباقية من الإيجار أو مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء للمستأجر . فلو فرض أن المدة الباقية من الإيجار أربعة أشهر ، كان أطول المدتين مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء ، ولا يجوز إخراج المستأجر من العين قبل انقضاء هذه المدة . أما إذا كانت المدة الباقية من الإيجار ثمانية أشهر مثلاً ، كانت هذه المدة هي أطول المدتين ، ولا يجوز إخراج المستأجر من العين قبل انقضائها .

وفي الحالة الثانية - عدم قبول المستأجر للإخلاء ورفع الدعوى عليه من المؤجر - يتوقف تعيين المهلة ، لا فحسب على المقابلة بين المدة الباقية من الإيجار ومدة ستة الأشهر ، بل أيضاً على المقابلة بين هاتين المدتين ومدة ثلاثة أشهر من تاريخ الحكم بالإخلاء . ذلك أن الفقرة الثالثة من المادة ٣ تشترط في حكم الإخلاء « ألاّ ينفذ قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غائباً ، وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر » . فهلة الإخلاء إذن ، في هذه الحالة الثانية ، تكون أطول مدة من هذه المدد الثلاث : المدة الباقية من الإيجار ومدة ستة الأشهر من وقت التنبيه ومدة الشهرين من وقت الحكم بالإخلاء . ولتوضيح ذلك نفرض أن منزلاً أوجر لمدة سنة من أول يناير سنة ١٩٦١ ، قابلة للتجديد سنوات متعاقبة إذا لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بشهرين . وانقضت السنة الأولى دون أن ينبه أحد على الآخر بالإخلاء ، فامتد الإيجار سنة أخرى إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ . وقامت ضرورة تلجئ المؤجر إلى سكنى المنزل بنفسه ، فنبه على المستأجر بالإخلاء للضرورة الملجئة وتسلم هذا الأخير التنبيه في آخر سبتمبر سنة ١٩٦٢ . وعارض المستأجر في الإخلاء فرفع المؤجر الدعوى وصدر الحكم بالإخلاء حضورياً في آخر فبراير سنة ١٩٦٣ . فهلة الإخلاء في هذا الفرض يجب ألا تقل عن المدة الباقية من الإجارة التي صار امتدادها إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، باعتبار أن التنبيه بالإخلاء للضرورة الملجئة يصلح في الوقت ذاته تنبيهاً بالإخلاء لإنهاء مدة الإيجار الأصلية . فيجب إذن ألاّ يجبر المستأجر على الإخلاء قبل آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ . ولكن هذه

المدة الباقية من الإيجار منذ التنبيه بالإخلاء - من آخر سبتمبر سنة ١٩٦٢ إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ليست إلا ثلاثة أشهر ، وللمستأجر أطول المديتين ، هذه المدة ومدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء . فهذه المدة الأخيرة هي المدة الأطول ، وتنتهي في آخر مارس سنة ١٩٦٣ فيجب إذن ألا يجبر المستأجر على الإخلاء قبل آخر مارس سنة ١٩٦٣ . ولكن حكم الإخلاء لا يجوز تنفيذه قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به حضورياً ، أى من آخر فبراير سنة ١٩٦٣ . فيبقى المستأجر في المنزل مدة الشهرين هذين إلى آخر أبريل سنة ١٩٦٣ ، لأنها هي أطول المدد الثلاث ، ولا يجوز إجباره على الإخلاء قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر أبريل سنة ١٩٦٣ . ولو فرض في المثل المتقدم الذكر أن الحكم بالإخلاء صدر حضورياً في آخر نوفمبر سنة ١٩٦٢ ، فإن مدة ستة الأشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء تكون هي أطول المدد الثلاث . فهي تنقضي في آخر مارس سنة ١٩٦٣ بينما مدة الإيجار الأصلية تنقضي في آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، ومدة الشهرين التاليين لتاريخ النطق بالحكم تنقضي في آخر يناير سنة ١٩٦٣ . فلا يجبر المستأجر على الإخلاء في هذا الفرض قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر مارس سنة ١٩٦٣ . ولو فرض أن إيجار المنزل معقود لثلاث سنوات تنتهي في آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣ ، وحصل التنبيه بالإخلاء في آخر سبتمبر سنة ١٩٦٢ وصدر الحكم بالإخلاء حضورياً في آخر فبراير سنة ١٩٦٣ كما هو الأمر في الفرض الأول ، فإن أطول المدد الثلاث في هذا الفرض الثالث هي المدة الباقية من الإيجار . فهي تنقضي في آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣ ، بينما مدة ستة الأشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء تنقضي في آخر مارس سنة ١٩٦٣ ، ومدة الشهرين التاليين لتاريخ النطق بالحكم تنقضي في آخر أبريل سنة ١٩٦٣ . فلا يجبر المستأجر على الإخلاء في هذا الفرض قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر ديسمبر سنة ١٩٦٣ .

٦٨١ - المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد :

تنص الفقرتان الثالثة والرابعة من المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كما رأينا ، على ما يأتي : « فإذا عارض المستأجر في الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للموثر رفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء ،

على ألاّ ينفذ قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيبياً ، وبشرط انقضاء المدة سائلة الذكر . وفي حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناعه عن التنفيذ عند نهاية المدة المذكورة ، يجوز للمؤجر استصدار حكم بإخراجه فوراً . ويتضح من هذه النصوص أنه إذا وصل التنبيه بالإخلاء إلى المستأجر ، لم يعد أن يقف أحد موقفين :

(الموقف الأول) أن يعارض في طلب الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول التنبيه له ، أو يسكت عن الرد دون معارضة أو قبول مدة الخمسة عشر يوماً هذه فيعتبر هذا السكوت معارضة ضمنية^(١) ، وفي هذه الحالة ، سواء كانت المعارضة صريحة أو ضمنية ، يجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء .

(الموقف الثاني) أن يقبل المستأجر الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول التنبيه إليه . وفي هذه الحالة يكون أمامه مهلة للإخلاء أطول المدتين : المدة الباقية من الإيجار أو مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه إليه ، على النحو الذي بيناه فيما تقدم . فإذا امتنع عن الإخلاء بعد انقضاء هذه المهلة ، جاز للمؤجر أن يرفع دعوى الطرد^(٢) .

فهذان دعويان ، دعوى الإخلاء ودعوى الطرد ، نبهتُهما على التعاقب .

٦٨٢ - دعوى الإخلاء : قدمنا أنه يشترط قيام الضرورة الملجئة وقت التنبيه بالإخلاء واستمرار قيامها إلى وقت النطق بالحكم^(٣) ، فيخلص من ذلك أن الضرورة الملجئة يجب أن تكون قائمة وقت رفع دعوى الإخلاء^(٤) . ويجب

(١) انظر المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ .

(٢) ولم تكن الأوامر العسكرية السابقة على المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ تعرض لهذه الصورة ، وقد عرض لها هذا المرسوم بقانون ثم قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (محمد كامل مرسي فقرة ٣٧٣) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٧٢ .

(٤) مصر الكلية أول أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٥٥٣ سنة ١٩٥٩ (انقضاء مدة طويلة على الزواج وعلى تخرج الابن صاحب الضرورة من كلية الطب ، كل هذا ينفي قيام الضرورة وقت طلب الإخلاء) .

أن تذكر في الطلب الذى ترفع به الدعوى ، كما ذكرت في التنبيه بالإخلاء على ما قدمنا . ويجب أن تكون الضرورة التى تذكر في الطلب هى نفس الضرورة التى ذكرت في التنبيه بالإخلاء . فإذا بنى التنبيه على ضرورة معينة ، ثم ذكر في الطلب ضرورة أخرى ، كان الطلب غير مستند إلى تنبيه يشتمل على نفس الضرورة ، وكانت الدعوى غير مقبولة^(١) . وإذا بقيت الضرورة قائمة إلى وقت رفع الدعوى ، ثم انقطعت قبل النطق بالحكم ، وجب الحكم برفض الدعوى^(٢) .

(١) مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦٥٠ سنة ١٩٥٣ (ذكرت المدعية في التنبيه حاجة ابنها للزواج ، ثم ذكرت في طلب الدعوى حاجتها الشخصية) . وقد قضى بأنه إذا كان التنبيه بالإخلاء أسس على زواج المدعى وحاجته إلى أن يشغل الشقة بزوجه ، ثم أسس الطلب على كبر سن المدعى ومرضه المزمن الذى يستلزم ألا يصعد سلماً عالياً والشقة المراد إخلاؤها هى بالدور الأول ، فدفع المدعى عليه الدعوى بعدم قبولها لعدم وجود تنبيه ، فإن هذا الدفع له وجهته لأنه متى كان ذلك ، وكان كتاب التنبيه قاصراً على طلب الإخلاء بسبب الزواج ، باتت الدعوى الماثلة المبنية على الإخلاء لسبب المرض بغير تنبيه ، وتعين الحكم بعدم قبولها (مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٤١١٥ سنة ١٩٥٦) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا نشأت الضرورة من نقل المؤجر ، ووجدت بعد النقل شقة خالية بمنزل النزاع ، فإن خلو هذه الشقة يرفع الضرورة ويوجب رفض دعوى الإخلاء (مصر الكلية ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٦٣ سنة ١٩٥٥) - وقضى كذلك بأنه إذا أسس المؤجر دعوى الإخلاء على خطبة ابنه وعزمه على الزواج ، فخلت شقة بملك المؤجر بعد رفع الدعوى فأجرها إلى شخص آخر ، فإن الضرورة تكون قد زالت بخلو الشقة ، إذ كان يجب على المؤجر أن يحتجز الشقة التى خلّت لابنه بدلاً من تأجيرها للغير ، ومن ثم يتعين رفض الدعوى (مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٠١ سنة ١٩٥٣ - ٢٥ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١١١٨ سنة ١٩٥٥ - ٣ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥٣٥ سنة ١٩٥٥) . وقضى بأنه إذا طلب المؤجر الإخلاء لزواج ابنه ، وفى أثناء نظر الدعوى تزوج الابن وأقام فى عين أخرى إقامة مستقرة ، فإن الضرورة تكون قد زالت ويتعين رفض الدعوى (مصر الكلية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٢٨ سنة ١٩٥٣) . أما إذا كان من قامت به الضرورة اتخذ له مسكناً مؤقتاً انتظاراً للحكم بالإخلاء ، فإن هذا السكن المؤقت لا يعتبر زوالاً لحالة الضرورة (مصر الكلية ٣ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥٠٣٢ سنة ١٩٥٥ - ١٠ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٦٦١ سنة ١٩٥٧) - وانظر أيضاً مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨١ ص ٦٤٧ - ٣ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٠٧٤ سنة ١٩٥٣ (خلو شقة بعد زواج ابنها وقد أجرتها وكانت تستطيع إسكان ابنها فيها) - ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩٠٤ سنة ١٩٥٤ (دخول الابن بعروسه فى منزل آخر يزيل الضرورة) -

وإذا كان المستأجر قد سكت عن الرد على التنبيه بالإخلاء ، فقد قدمنا أنه يجب انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التنبيه إليه حتى يعتبر هذا السكوت رفضاً ضمناً^(١) . وفي هذه الحالة لا يجوز رفع دعوى الإخلاء قبل

= ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٥٤ سنة ١٩٥٤ (وجود شقة خالية ولو أنها خلو من الشبايك والأبواب تزيل الضرورة . وعلى المالك أن يكمل الشبايك والأبواب لأن المفروض أنه قد أعد نفسه لذلك) - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦٥٠ سنة ١٩٥٣ (خلو شقتين تصلح أيتهما لسكنى ابنها بعد الزواج ، ومع ذلك فقد أجرت كليهما) - ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٣٤ سنة ١٩٥٤ (زوال الضرورة قبل النطق بالحكم) - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٩٤ سنة ١٩٥٤ (إقامة صاحبة الضرورة وزوجها إقامة مستقرة في شقة يزيل الضرورة) - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٠٨ سنة ١٩٥٥ (وجود مندرة خالية يستطيع المدعى أن يوسع بها على عياله يزيل الضرورة) - ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٢١٩٤ سنة ١٩٥٤ (خلت ثلاثة مساكن فأجرها كلها ، وكان يستطيع أن يأخذ مسكناً منها) - ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٤٥٧١ سنة ١٩٥٣ (زوال الضرورة بدخول ابن المدعية على عروسه في غرفة عند المدعية وقد اعتادت أن تؤجر سكنها غرضاً) - ١٠ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ رقم ٢٥٠٨ سنة ١٩٥٥ (زوال الضرورة بإقامة أولاد المدعى إقامة مستقرة مع شقيقته) - ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٤٣ سنة ١٩٥٥ (حاجة المدعى إلى سكن بالدور الأرضى لإصابته بمرض قلبي ، ثم مات أثناء نظر الدعوى فزالت الضرورة) - ٢٠ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ٣٠٧٨ سنة ١٩٥٥ (حاجة المدعى إلى سكن بالقاهرة للالتحاق بمدرسة بها وانقضت السنة قبل الفصل في الدعوى ، فزالت الضرورة بانتهاء السنة المدرسية ، ولا عبرة بالحاجة إلى السكن في العام التالي لأنها حاجة غير محققة وغير حالة) . المنيا الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٨٣ سنة ١٩٥٦ (دخل ابن المؤجر بعروسه بعد رفع دعوى الإخلاء في سكن فسيح فزالت الضرورة) - الإسكندرية المختلطة ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ (رفع المدعى دعوى الإخلاء ، وفي أثناء نظر الدعوى أعلن في الجرائد عن رغبته في بيع العين المؤجرة ، فاعتبر هذا الإعلان دليلاً على زوال حالة الضرورة) .

ولكن إذا لم يقدّم دليل على خلو شقة كان يمكن أن تزول بها الضرورة ، جاز طلب الإخلاء (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٨١٩ سنة ١٩٥٣ - ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٦٩ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٠٠ سنة ١٩٥٤) ، أو ثبت خلو مسكن ولكنه لا يصلح (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٢٩ سنة ١٩٥٣) ، أو خلّت شقة صالحة بعد الخطبة ولكن قبل الزواج لأن الضرورة لا تقوم إلا بالزواج (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٠٤ سنة ١٩٥٣ - ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٢٨١ سنة ١٩٥٤) . (١) فلا يعتبر السكوت إذن تسليمياً من المستأجر بحاجة المؤجر إلى الإخلاء ، ولا يسقط هذا السكوت حقه في دفع دعوى الإخلاء وفي إثبات عدم توافر الضرورة (مصر الكلية المختلطة ١٠ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩) . ويجب على المحكمة أن تبحث من تلقاء نفسها عن قيام الضرورة المسوغة للإخلاء (مصر الكلية المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١) .

انقضاء هذه المدة حتى يمكن استخلاص الرفض الضمني ، فإن رفعت قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التنبيه إلى المستأجر كانت غير مقبولة (١) . أما إذا عارض المستأجر في الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً ، فإن هذه المعارضة الصريحة تجيز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء بمجرد صدورها دون حاجة لانتظار مضي الخمسة عشر يوماً (٢) .

وإذا كان المؤجر لا يستطيع رفع دعوى الإخلاء قبل صدور معارضة صريحة من المستأجر أو قبل انقضاء خمسة عشر يوماً إذا لم تصدر من المستأجر معارضة صريحة ، فإنه يستطيع رفع الدعوى بعد ذلك في أى وقت شاء ، ولو بعد انقضاء المهلة القانونية المعينة للإخلاء (٣) . وقد جاء النص في هذا الصدد على شيء من الغموض ، فجرت الفقرتان الثانية والثالثة من المادة ٣ ، كما رأينا ، على الوجه الآتي : « ويعطى المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها أيهما أطول . فإذا عارض المستأجر في الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للمؤجر أن يرفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء . . . » . والمقصود أن المؤجر يجوز له رفع دعوى الإخلاء ولو

(١) مصر الكلية الوطنية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحامة ٢٧ رقم ٢٥٩ ص ٦٤٠ - ١٣ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠١٣ سنة ١٩٥٢ - ٣ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٧١٠ سنة ١٩٥٣ - ٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٤٨ سنة ١٩٥٤ - ٢١ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٥٨ سنة ١٩٥٤ (إذا شطب الدعوى قبل الحكم بعدم قبولها وأرسل المؤجر تنبيهاً جديداً ، وجب عليه أن يرفع دعوى جديدة بعد انقضاء ١٥ يوماً من تاريخ التنبيه الجديد . أما إذا جدد الدعوى المشطوبة ، فإنه يعيدها إلى حالتها قبل الشطب ، ويتعين الحكم بعدم قبولها) .

(٢) والمعارضة الصريحة ليس لها شكل خاص ، ويقع على المؤجر عبء إثباتها إذا أنكر المستأجر صدورها منه .

(٣) انظر عكس ذلك وأنه يجب رفع دعوى الإخلاء في خلال المهلة القانونية مصر الكلية الوطنية ٢٨ فبراير سنة ١٩٤٨ المحامة ٢٨ رقم ١٨٨ ص ٦٠٧ - ٤ مارس سنة ١٩٥١ المحامة ٣١ رقم ٥٠٩ ص ١٧٢٥ (ويقول الحكم إن الحكمة في ذلك أن المشرع رتب على سكوت المؤجر عن المقاضاة طول هذه المدة أنه يؤثر العدول عن رغبته في إخلاء مستأجره من مسكنه ، وبذلك أهدر قيمة التنبيه واعتبره كأن لم يكن) . وانظر أيضاً في هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٦ - عصام الدين خواس في قضاء الإيجارات ص ١٩٤ - محمد لبيب شنب فقرة ٤٢٠ ص ٤٦٢ - ص ٤٦٣ .

في خلال المهلة المعينة قانوناً للإخلاء ، لأنه يجب أن يرفعها حتماً في خلال هذه المدة . ذلك أن القانون أعطى للمستأجر مهلة معينة لإخلاء العين تسري من وقت التنبيه بالإخلاء ، وكان الأصل أن ينتظر المؤجر انقضاء هذه المهلة ، فإذا لم يخل المستأجر في أثنائها رفع المؤجر دعوى الإخلاء ، ولكنه لا يرفعها إلا بعد انقضاء المهلة . فأجاز القانون ، خروجاً على هذا الأصل ، للمؤجر أن يرفع الدعوى ولو في أثناء المهلة ، كسباً للوقت (١) ، ما دامت المهلة ستخلص كاملة للمستأجر فلا يضار برفع الدعوى قبل انقضائها . ويتبين من ذلك أن للمؤجر أن يرفع الدعوى قبل انقضاء المهلة ، استعمالاً للرخصة التي أباحها له القانون . وله أن ينزل عن هذه الرخصة ، وأن يرفع الدعوى بعد انقضاء المهلة ، فيرجع بذلك إلى الأصل (٢) . وكل ما ينبغي أن يتوقاه المؤجر هو ألا يتأخر

(١) إذ لو وجب عليه أن ينتظر انقضاء المهلة القانونية وهي لا تقل عن ستة أشهر كما رأينا ، ثم يرفع دعوى الإخلاء بعد ذلك فإن نظر هذه الدعوى يستغرق عادة وقتاً غير قصير ، إذا أضيف إلى المهلة القانونية ، وإلى مدة الشهرين الواجب انقضاءهما منذ صدور الحكم بالإخلاء لحواز تنفيذ هذا الحكم ، لاستنفد كل ذلك وقتاً طويلاً أراد المشرع أن يختصر شيئاً منه بترخيصه للمؤجر في أن يرفع دعوى الإخلاء خلال المهلة القانونية .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٤ ص ٣٠٢ - ص ٣٠٤ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٩ - وانظر محكمة مصر الكلية في حكمها الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٤٩ ، وقد جاء فيه ما يأتي : « إن المالك ليس ملزماً برفع الدعوى بالإخلاء للضرورة القائمة لديه في خلال الستة أشهر التالية للتنبيه بالإخلاء ، لأن مفهوم نص المادة الثالثة التي تميز للمالك رفع الدعوى خلال تلك المهلة أن القانون أراد أن يوفق بين مصلحتي المستأجر والمالك ، وراعى أنه وقد منح المستأجر مهلة ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء ألا يفوت الأمر على المالك أيضاً ، وألا يجعل حقه في التقاضي معلقاً إلى ما بعد انتهاء مدة المهلة كما تقضى بذلك القواعد العامة ، إذ قد تمتد مدة التقاضي وقد تطول وهو في حاجة ملحة لشغل مسكن النزاع ، وقد يضار نتيجة للتأخر أكثر من المهلة . فأجاز للمالك ، على خلاف القواعد العامة ، أن يرفع دعواه أثناء المهلة المحولة للمستأجر . ورأى أن المستأجر لن يضار بذلك مادامت المهلة الممنوحة له لن تفسد ، بل زاد عليها مدة شهرين من تاريخ صدور الحكم بالإخلاء إذا انتهت مهلة الستة أشهر أو بقى منها ما يقل عن ذلك . لأن المشرع لو لم ينص على حق المالك في رفع الدعوى أثناء تلك المهلة ، لا ممتنع عليه التقاضي أثناءها وفي إبانها ، لأنه لا تقاضي حيث تكون المهلة ، ومادام القانون قد خول المستأجر البقاء في العين المؤجرة ستة أشهر من تاريخ التنبيه عليه بالإخلاء ، فلا يحق للمالك طبقاً للقواعد العامة أن يطالبه بالإخلاء قبل انتهاء المهلة . فهذه الإجازة التي نص عليها المشرع بالمخالفة للقواعد العامة لا تعدو أن تكون رخصة قد منحها القانون للمالك إن شاء أماتها ، ولا تثريب عليه إن تركها ، ولا يمكن القول بأنه إذا لم يستعملها كانت دعواه غير =

كثيراً في رفع الدعوى ، حتى لا يتخذ تأخره حجة عليه بأن الضرورة قد زالت أو بأنها لم تكن قائمة .

وترفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع^(١) ، ويكون الحكم فيها نهائياً غير قابل للطعن بأي وجه . ويتعين للمحكمة أن تقضي بالإخلاء إذا قدرت أن هناك ضرورة ملجئة ، وأنها لا تزال قائمة إلى وقت النطق بالحكم كما قدمنا .

= مقبولة ، لأن هذا الرأي يكون مقبولا لو كان المشرع قد حدد حق المالك في رفع الدعوى في خلال مهلة الستة أشهر وأوجب عليه رفعها فيها ، ففي هذه الحالة وحدها لا تقبل منه الدعوى إذا رفعها بعد ذلك . أما ولم يفعل المشرع ذلك ومنحها رخصة للمالك وبالمخالفة للقواعد العامة ، فأجاز له رفع الدعوى في خلال المهلة الممنوحة للمستأجر لإخلال العين المؤجرة ، فحقه مطلق إن شاء رفع الدعوى خلال المهلة ، وإن أراد أقامها بعد ذلك وفق القواعد العامة . ولن يضار المستأجر من ذلك التأخير ، بل إنه لا شك مستفيد مدة أطول إذا رفعت الدعوى بعد انتهاء المهلة . والقول بأن في ذلك تركاً للمستأجر الذي يهدف المشرع إلى حمايته تحت راحة المالك بتركه مهدياً بالإخلاء حتى تاريخ رفع الدعوى مردود بأن المستأجر ، وقد رفض الإخلاء بعد إنذاره بذلك من المالك أو لم يرد عليه بالقبول في مدى الخمسة عشر يوماً التي حددها القانون ، يكون قد أنكر على المالك قيام حاجة أو ضرورة لديه لشغل مسكنه ، ووطن نفسه على التقاضي ، وجعل الفيصل في هذا الشأن للقضاء ليقول كلمته فيه ، ولن يؤخذ على غفلة منه . فإذا رفع الأمر للقضاء ، فسيعلن ويخطر بالدعوى ليبدى دفاعه ، وليدحض حاجة المالك التي ينكرها عليه . فإذا ثبت للقضاء حاجة المالك لشغل مسكن المستأجر وقضى له بالإخلاء ، فسيعطى المستأجر مهلة شهرين من تاريخ الحكم إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه به إذا كان غائباً ، وهي مهلة تسمح له بالبحث عن مسكن ينتقل إليه » (مصر الكلية الوطنية ١٥ يناير سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٨ رقم ٤٥٣ ص ١٠٨٤) - وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية الوطنية ٢٨ سبتمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ١٨٨ ص ٦٠٧ - ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٢٧٣ سنة ١٩٥٢ - ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٥٩ سنة ١٩٥٦ - الإسكندرية الكلية أول أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٥ ص ٥٠٠ - الإسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٣٥ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ .

(١) وتعتبر الدعوى مرفوعة من وقت تقديم الطلب إلى قلم كتاب المحكمة وسداد الرسم عليه ، ففي هذا اليوم يجب أن يكون قد انقضى خمسة عشر يوماً على الأقل من وقت وصول التنبيه إلى المستأجر . وقد قضى في هذا المعنى بأنه لما كان المدعيان قد قررا في صحيفة طلبهما أنهما بالرغم من إجرائهما التنبيه بتاريخ ٣١ يناير سنة ١٩٥٤ فإن المدعى عليه لم يذعن ، فقدا الطلب الذي تبين أن الرسم تورد عليه بتاريخ ٩ فبراير سنة ١٩٥٤ . ولما كان تقديم الطلب إلى المحكمة وسداد الرسم عليه قد تم قبل انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً على التنبيه ، فإن الدفع يكون في محله ويتعين الحكم بعدم قبول الدعوى (مصر الكلية ٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٤٨ سنة ١٩٥٤) .

فإذا صدر الحكم بالإخلاء^(١) ، لم يكن للمحكمة أن تنظر المستأجر إلى أجل لتنفيذه . ذلك أن القانون نفسه قد تكفل بإعطاء المستأجر هذا الأجل كما رأينا ، فلا ينفذ الحكم قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غائباً^(٢) ، وبشرط انقضاء المهلة التي عينها القانون للإخلاء . فللمستأجر إذن أن يبقى في العين شهرين بعد الحكم بالإخلاء ، حتى يدبر لنفسه مكاناً آخر . بل له أن يبقى إلى ما بعد الشهرين المدة الباقية من مهلة الإخلاء ، فإذا كانت مدة الإيجار الأصلية لم تنقض ، أو لم تنقض مدة ستة الشهور من وقت التنبيه بالإخلاء ، بقي في العين إلى ما بعد الشهرين حتى تنقضي هذه المدة أو تلك ، على الوجه الذي بيناه فيما تقدم^(٣) .

٦٨٣ - دعوى الطرد : قدمنا أن المستأجر إذا قبل الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من وصول التنبيه بالإخلاء إليه التزم بهذا القبول ، ووجب عليه إخلاء العين بمجرد انقضاء المهلة القانونية ، وهي في هذه الحالة مدة ستة أشهر من وقت وصول التنبيه إليه أو المدة الباقية من الإيجار أيتها أطول كما سبق القول . فإذا انقضت هذه المدة ولم يخل المستأجر العين ، كان للموئجر أن يرفع عليه دعوى الطرد ، باعتباره حائزاً للعين دون سند وذلك بعد فسخ الإيجار بالتراضي بقبول المستأجر للإخلاء . ولا يجوز رفع دعوى الطرد قبل انقضاء المهلة القانونية ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة . وهذا بخلاف دعوى الإخلاء ، فقد قدمنا أنه يجوز رفعها قبل انقضاء المهلة القانونية خلافاً للقواعد العامة لورود نص صريح هذا المعنى .

(١) وهو يتضمن رد العين إلى المؤجر كأثر حتمي للإخلاء (مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥١٤٨ سنة ١٩٥٥) .

(٢) مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية رقم ١٣٦٨ سنة ١٩٥٩ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٨٠ - فإذا أراد المؤجر تنفيذ الحكم قبل انقضاء المدة القانونية ، كان للمستأجر أن يستشكل في التنفيذ (مصر الكلية ٣ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٦٥ سنة ١٩٥٦) . فإذا انقضت المهلة جاز التنفيذ ، ولا يستطيع المستأجر أن يستشكل بحجة أن الضرورة قد زالت بعد صدور الحكم وقبل التنفيذ ، فإن العبرة في قيام الضرورة أن تكون قائمة إلى وقت النطق بالحكم ، فإذا صدر الحكم وهو نهائي ، حاز قوة الشيء المقضي ، ولم يعد لزوال الضرورة من أثر (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٦ ص ٣٠٩) .

ولا يحتاج المؤجر في دعوى الطرد إلى تنبيه آخر غير التنبيه بالإخلاء الذي سبق أن وجهه للمستأجر وقبل هذا الأخير الإخلاء على أثره . فيستطيع المؤجر أن يرفع دعوى الطرد بمجرد انقضاء المهلة القانونية إذا وجد أن المستأجر لم يخل العين . ويرفع الدعوى أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي لأمام قاضي الأمور المستعجلة ، لأن هذه الدعوى ناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن في المادة ٣ فقرة ٤ منه . وتتبع الإجراءات التي رسمها هذا القانون ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل للطعن بأي وجه .

وفي دعوى الطرد هذه تثبت المحكمة من أمرين : (١) أن المستأجر قد قبل الإخلاء بعد وصول التنبيه إليه . وعبء الإثبات هنا يقع على المؤجر . ولما كان قبول المستأجر للإخلاء تصرفاً قانونياً ، فإن إثباته طبقاً للقواعد العامة لا يكون إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها فيما زاد على عشرة جنهات . (٢) أن الضرورة الملجئة لا تزال قائمة إلى وقت النطق بالحكم (١) . واستمرار قيام الضرورة مفروض إلى أن يثبت المستأجر العكس ، ويستطيع إثبات ذلك بجميع الطرق لأنه يثبت واقعة مادية .

فإذا ثبت للمحكمة أن المستأجر قد قبل الإخلاء وأن الضرورة الملجئة لا تزال قائمة ، تعين عليها أن تقضي بطرد المستأجر من العين . ولا يحتم القانون هنا منح المستأجر أجلاً لتنفيذ الحكم ، كما منحه أجل شهرين في الحكم الصادر في دعوى الإخلاء كما قدمنا . فقد قبل المستأجر الإخلاء طوعاً ، وأعطاه القانون مهلة فاستنفدها ، واطمأن المؤجر إلى أن المستأجر سيقوم بتنفيذ التزامه وسيخل العين فور انقضاء المهلة القانونية . ولكن ذلك لا يمنع من تطبيق القواعد العامة ، فيمنح القاضي للمستأجر أجلاً معقولاً يخل فيه العين إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم وذلك تطبيقاً للمادة ٦٤٦/٢ مدني . وقد جاء ذلك صراحة في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، إذ تقول : «وقد تعرضت المادة الثالثة لموقف المستأجر الذي ينبه على المؤجر بالإخلاء

(١) انظر عكس ذلك وأن المستأجر لا يستطيع إثبات أن الضرورة لم تعد قائمة بعد أن قبل الإخلاء ، وكل ما يستطيعه هو أن يثبت أن قبوله لم يكن صحيحاً بل شابه إكراه أو غلط أو تدليس كأن أوهه المؤجر بزواج ابنه وتبين أن هذا الزواج غير صحيح : محمد لبيب شبيب .

بالنسبة إلى إحدى صورتيه . . ثم سكتت عن الصورة الأخرى التي يقبل فيها المستأجر الإخلاء ويمتنع عن تنفيذه . وقد روى النص عليها ، فأجيز للوئجر أن يستصدر حكماً بإخراج المستأجر ، ثم يجرى تنفيذه فوراً دون منحه مهلة كما في الصورة الأولى . على أنه إذا كان النص قد حرم المستأجر من الانتفاع بالمهلة المشار إليها ، فهو لم يسلب القاضي سلطته في الإمهال بمتنضي قواعد القانون العامة » .

٦٨٤ - ح . واجبات المؤجر بعد الإخلاء والجزاء عليها : تنص الفقرة الأخيرة من المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على ما يأتي : « وإذا كان المؤجر لغير عذر مقبول لم يشغل المكان في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لم يستمر شاغلاً له مدة سنة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالب بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء ، كما يجوز له شغل المكان من جديد » . ونرى من ذلك أن القانون فرض على المؤجر واجبات بعد إخلاء العين للضرورة الملجئة ، كالواجبات التي فرضها عليه بعد إخلاء العين لهدمها وإعادة بنائها فيما قدمناه (١) . فأوجب على المؤجر ، ضماناً لحدية ما تمسك به من الضرورة الملجئة ، أن يشغل العين ، هو أو ولده ، في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ، فلا يجوز أن يتأخر عن شغل العين أكثر من هذه المدة . وأوجب عليه بعد ذلك أن يبقى ، هو أو ولده ، في العين مدة سنة على الأقل ، فلا يجوز أن يترك العين قبل انقضاء هذه السنة (٢) . فإذا شغل العين في ميعاد شهر ، وبقي فيها مدة سنة ، فقد قام بواجباته ، وليس للمستأجر عليه بعد ذلك من سبيل . ويستطيع المؤجر ، بعد قضاء سنة في العين ، أن يؤجرها لمن يشاء دون أن يتقيد بالمستأجر القديم . وإذا أراد هذا الأخير أن يعود إلى العين ، فعليه أن يتفق مع المؤجر على ذلك بموجب عقد إيجار جديد .

(١) انظر آتفاً فقرة ٦٦٥ .

(٢) وكل هذه ، إلى جانب المسؤولية الجنائية التي سنراها ، ضمانات للمستأجر يتوق بها أن يكون المؤجر قد قصد من الإخلاء أن يؤجر العين لمستأجر آخر ، كيداً للمستأجر الأول ، أو لاستغلال العين استغلالاً أكبر فائدة (مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٠٥ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٤١٠ سنة ١٩٥٣ - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٠٤٣ سنة ١٩٥٤) .

أما إذا لم يشغل المؤجر العين في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء^(١) لغير عذر مقبول^(٢) ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب العودة إلى شغل

(١) وإذا كان المؤجر قد أسس دعوى الإخلاء على قيام الضرورة بسبب زواج ابنه ، وبعد الإخلاء شغل المؤجر دون عذر مقبول المكان بنفسه وبأولاده ومنهم الابن صاحب الضرورة الذى لم يزف إلى عروسه ، فإن هذا لا يكتفى ، إذ الواجب فى هذه الحالة أن يشغل المكان الابن وزوجته ، لأن الابن لا المؤجر هو صاحب الضرورة . وقد قضى فى هذا المعنى بأن الثابت أن المدعى عليه قد شغل الشقة التى كان يسكنها المدعى بمجرد إخلائها بنفسه وبأولاده ، مع أنه أسس دعوى الإخلاء المذكورة على حاجة ابنه إليها ليدخل بعروسه ليلقيم فيها هو وأولاده . ولو كانت حالة الضرورة التى ادعاها لابنه جدية ، لما انتقل هو وأولاده عقب الإخلاء مباشرة ، مع أن الطلاق (طلاق الابن لزوجته قبل أن تزف إليه) لم يتم إلا بعد ثمانية شهور من تاريخ الإخلاء ، ومن ثم يكون مخالفاً لنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لأنه يربط هذه الفقرة بالفقرة الأولى من نفس المادة يظهر بوضوح أنه يجب أن يشغل المكان المحكوم بإخلائه للضرورة صاحب الضرورة ، وهو إما المؤجر أو أحد أولاده . فإذا ما كان الابن هو صاحب الضرورة ، وجب على هذا الابن أن يشغل المكان للسبب الذى أسست عليه الدعوى . ولا تلتفت المحكمة إلى ما قرره المدعى عليه من أن ابنه عاد إلى زوجته أخيراً وزف إليها بالشقة موضوع النزاع ، لأن الزواج الأخير تم بعد رفع هذه الدعوى بأكثر من ستة شهور (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥١٥٧ سنة ١٩٥٣) . والظاهر فى هذه القضية أن المؤجر بمجرد إخلاء المكان وقبل أن يتبين مصير زواج ابنه شغل المكان بنفسه وبأولاده مما أقنع المحكمة بأن التدرع بزواج الابن لم يكن إلا وسيلة للإخلاء ، ولم يكن المؤجر يستطيع ذلك لو أسس دعوى الإخلاء على ضرورة قائمة به هو لأن هذه الضرورة ليست قائمة . ثم حدث بعد ذلك أن الزفاف لم يتم وأن الابن طلق زوجته ، ثم عاد إليها بزواج جديد . ولم تتأثر المحكمة بشئ من ذلك ، بعد أن ثبت لها أن المؤجر قد قصد أن يشغل المكان بنفسه فى غير ضرورة قائمة به ، وقد اتخذ من زواج ابنه التكتة التى يستند إليها فى طلب الإخلاء . ويبدو لنا أنه لو كان زواج الابن هو السبب الحقيقى لطلب الإخلاء ، ولكن الزفاف لم يتم وطلق الابن زوجته ، كان هذا عذراً مقبولاً لعدم شغل الابن المكان مع زوجته ، ويكون شغل المؤجر المكان بنفسه بعد ذلك أمراً طبيعياً لا يلام عليه ولا تجوز مساءلته عنه .

(٢) وقد قضى بأنه إذا ثبت من الأوراق المقدمة من المدعى أن ابنه صاحب الضرورة قد أصيب بمرض عقلى عقب صدور الحكم ودخل من أجله المستشفى ومكث به قرابة ستة أشهر ، ثم حصل خلف بين صاحب الضرورة وخطيبته أدى إلى فسخ الخطبة ، ثم تزوج بأخرى وأقام معها فى الشقة موضوع هذا التذاعى ، فإن هذا يعتبر عذراً مقبولاً فى عدم شغل ابن المدعى الشقة المذكورة فى المواعيد المحددة (مصر الكلية ١٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٨٢٨ سنة ١٩٥٣) . وقضى بأنه إذا كان تأخر المؤجر فى شغل المكان خلال شهر راجعاً إلى عذر مقبول ، لم توقع عليه الجزاءات المبينة بالمادة ٣ من قانون إيجار الأماكن . فإذا تبين أنه قد حدث خلاف بين صاحب الضرورة وخطيبته أدى إلى فسخ الخطبة ، ثم تزوج بأخرى وأقام معها فى الشقة

العين^(١)، فيبقى فيها بموجب سنده السابق وهو عقد إيجاره الذى كان قد امتد بحكم القانون، وبنفس الأجرة والشروط السابقة^(٢). وله فوق ذلك أن يطلب تعويضاً من المالك على أساس المسؤولية التقصيرية^(٣)، وذلك عن الأضرار التى لحقت به بسبب إخلائه العين وما تكبده من نفقات فى الإخلاء، وفى شغل مكان آخر قد يكون بأجرة أعلى، ثم فى العودة إلى شغل المكان الأول. ولا يمنع المستأجر من العودة إلى شغل المكان أن يكون المؤجر قد باعه، فعقد إيجار المستأجر الذى عاد إلى الظهور^(٤) يسرى فى حق المشتري للعين ولو لم يكن للإيجار تاريخ ثابت سابق على البيع. ولكن إذا أجرة المؤجر العين بعد إخلائها لمستأجر آخر، وسبق هذا إلى وضع يده قبل أن يعود المستأجر الأول إلى شغلها، فإن المستأجر الآخر هو الذى يفضل إذا كان قد سبق إلى وضع يده دون غش وفقاً لأحكام المادة ٥٧٣ مدنى، ولا يبقى أمام المستأجر الأول إلا الرجوع بالتعويض على المؤجر^(٥).

كذلك إذا شغل المؤجر العين فى ميعاد شهر ولكنه لم يبق فيها سنة كاملة بل تركها قبل ذلك لغير عذر مقبول، فإنه يجوز للمستأجر أن يعود إلى العين، ما لم يوجد مستأجر مزاحم يفضل عليه، وأن يطلب تعويضاً من المؤجر، وكل ذلك على التفصيل الذى قدمناه.

موضوع الدعوى، فإن فى ذلك عذراً مقبولاً. والقول بأن الخطبة الأولى كانت صورية بقصد الحصول على حكم بالإخلاء ليس عليه دليل، وليس فسخ الخطبة دليلاً على عدم جديتها (مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠١٥ سنة ١٩٥٨).

(١) ولا يجوز أن تدفع دعواه بأن الحكم بالإخلاء لا يجوز الطعن فيه، ذلك أن موضوع الدعوى هنا غير موضوع دعوى الإخلاء، وهو لا يطعن فى الحكم بالإخلاء، وإنما يطلب عودته إلى العين لعدم شغل صاحب الضرورة لها فى الميعاد القانونى لغير عذر مقبول (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥١٥٧ سنة ١٩٥٣).

(٢) وهذا ضرب من التعويض العيني.

(٣) طنطا الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ١٢٢٧/٦٩٨ سنة ١٩٥٣ (وقد بينت المحكمة المسؤولية التقصيرية على التعسف فى استعمال الحق. ويبدو أن الأيسر القول بأن المؤجر الذى يتمسك بضرورة غير قائمة - بدليل عدم شغله العين دون عذر مقبول - يكون قد ارتكب خطأ يستوجب مسئوليته).

(٤) وذلك عن طريق التعويض العيني.

(٥) أما إذا كان المستأجر الآخر لم يسبق إلى وضع يده، فإن حق المستأجر الأول فى العودة إلى شغل المكان يصبح ممكناً، ويجوز له أن يطالب به (مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٦٢ ص ١٣٨٣).

وتكون المنازعات التي تقوم بين المؤجر والمستأجر في شأن واجبات المؤجر بوقيامه بها أو عدم قيامه، وما يترتب على عدم قيامه بها من طلب المستأجر العودة إلى المكان، وما يطلبه من تعويض على النحو الذي بيناه فيما تقدم، من اختصاص المحكمة الكلية التي عينها التشريع الاستثنائي، وينظر فيها طبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع، ويكون الحكم الصادر في شأنها حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه، لأن هذه المنازعات تعتبر ناشئة من تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي، وكل ما تقدم هو الجزء المدني لعدم قيام المؤجر بواجباته وفقاً للفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن. ويوجد، إلى جانب الجزء المدني، جزء جنائي. فقد نصت المادة ١٦ من هذا القانون على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة... من هذا القانون ». فإذا لم يشغل المؤجر لغير عذر مقبول المكان في ميعاد شهر، أو شغله ولكن لم يبق فيه سنة كاملة لغير عذر مقبول، ارتكب جنحة يعاقب عليها بالعقوبات المتقدمة ذكرها. ويجوز للمستأجر أن يدخل مدعياً مدنياً في اللجنة المرفوعة على المؤجر يطالب بالتعويض، بل يجوز له أن يتولى بنفسه رفع اللجنة المباشرة على المؤجر مدعياً مدنياً فيها. وإذا رفعت الدعوى الجنائية منفصلة عن الدعوى المدنية، فإن المحكمة الجنائية إذا أدانت المؤجر دون انتظار الفصل في الدعوى المدنية، فلا تكون قد خالفت القانون (١).

المبحث الثالث

قيود مفروضة على المؤجر وأخرى مفروضة على المستأجر

٦٨٥ - الهدف من هذه القيود: بعد أن بحثنا الأحكام الاستثنائية التي وردت في قانون إيجار الأماكن متعلقة بتحديد الأجرة وبانتهاء الإيجار، وهذه هي أهم الأحكام الاستثنائية، لم يبق في الأحكام الموضوعية التي خرج فيها هذا

(١) نقض جنائي ٤ مايو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٩٤ ص ٥٧١ - وانظر آنفاً فقرة ٦٢٠ في الهامش.

القانون على القواعد العامة إلا طائفة من القيود، بعضها فرض على المؤجر وبعض آخر فرض على المستأجر. وقد استحدثت هذه القيود جميعها في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦، ومنه انتقلت إلى قانون إيجار المساكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ووردت في المواد ٩ و ١٠ و ١١ من هذا القانون.

وتهدف هذه القيود إلى التفريغ من أزمة المساكن عن طريق آخر غير طريق نظام أوامر الإيجار بواسطة السلطة الإدارية الذي كان معمولاً به في التشريعات الاستثنائية التي سبقت المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦. وقد كان هذا النظام يقضى بوجوب إبلاغ الملاك السلطة الإدارية عن المساكن الحالية، فتتولى هذه السلطة بنفسها إيجار المسكن الخالي لأول شخص يتقدم لاستئجاره. فألغى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ هذا النظام لما تبين من إرهاب إجراءاته لرجال الإدارة، ورغبة في العودة إلى النظام الطبيعي بأن تصبح العلاقة بين المؤجر والمستأجر علاقة مباشرة. ولكن المشرع وضع مكان هذا النظام قيوداً على حرية المؤجر في عدم تأجير المسكن الخالي، بل أوجب في بعض الأحوال إيجاره لشخص معين هو الموظف الذي ينقل إلى البلد الذي يوجد فيه المسكن. ووضع كذلك قيوداً على حرية المستأجر، بأن أوجب عليه إذا كان موظفاً ونقل إلى بلد آخر أن ينقل مسكنه للموظف الذي ينقل إلى هذا البلد. وفرض على كل من المؤجر والمستأجر ألا يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد. وفرض عقوبة جنائية على كل من يخالف هذه الأحكام. وقد هدف بهذه القيود إلى الاستكثار من عرض المساكن الحالية على راغبي السكنى، فيساعد بذلك على تفريغ أزمة المساكن كما سبق القول.

وقد رُود في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ في هذا الصدد: «رؤي إلغاء نظام أوامر الإيجار بواسطة السلطة الإدارية وإيجاب الإبلاغ عن المساكن الحالية، لما تبين من إرهاب هذه الإجراءات لرجال الإدارة، وللرغبة في العودة إلى النظام الطبيعي بأن تصبح العلاقة بين المؤجر والمستأجر مباشرة». (و) قررت المواد ٩ و ١٠ و ١١ أحكاماً جديدة. فنصت الأولى منها على أن الموظف الذي ينقل إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر.. أما المادتان الأخريان فتهدفان إلى غرض

واحد هو تهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم ، فحرم على كل شخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنائه أو لإيجاره من الباطن ، كما حرم إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية .

المطلب الأول

قيود مفروضة على المؤجر

٦٨٦ - قيود ثلاثة : قدمنا أن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة

١٩٤٧ نقل عن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ قيوداً ثلاثة فرضها على حرية المالك في تأجير ملكه أو عدم تأجيرها : (١) فأوجب على صاحب المسكن الحال أن يؤجره لمن يتقدم لاستئجاره بالأجرة القانونية إذا بقي خالياً مدة ثلاثة أشهر . (٢) وأوجب عليه أن يجعل الأولوية في استئجار المسكن الذي أخلاه موظف لموظف آخر منقول إلى البلد الذي فيه المسكن . (٣) وحرم عليه أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد^(١) . فنستعرض هذه القيود الثلاثة :

٦٨٧ - ١ . عدم ترك المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر :

تنص المادة ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية » . ويفرض القانون هنا وضعاً يشترط في قيامه توافر شروط أربعة : (١) أن يكون هناك مسكن ، فلا ينطبق النص على مكان ليس بمسكن كالديكان والجراج وما إلى ذلك . فهذه لا يجبر صاحبها على إيجارها ، ولو بقيت خالية أكثر من ثلاثة أشهر . (٢) وأن يكون المسكن معداً للاستغلال ، فلو كان صاحبه قد أعد له حاجته الشخصية ، كأن احتجزه

(١) وقد فرضت الأوامر العسكرية قيوداً أخرى على حق المؤجر أثناء حرب فلسطين . منها الأمر العسكري رقم ١٤١ لسنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن الواقعة في دائرة معينة من قصر عابدين وقصر المنتزة وقصر رأس التين ووزارة الدفاع الخ . ومنها الأوامر العسكرية رقم ٨١ و ٨٢ لسنة ١٩٤٩ . وقد ألغيت هذه الأوامر بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٠ الذي ألغى الأحكام العرفية .

مسكنا للتصنيف أو للمشتى (١) ، أو أعده لسكنى ولده الذى يريد أن يستقل بمسكن أو لابنته بعد زواجها أو نحو ذلك ، لم يجبر على إيجاره ولو بقى خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر . ويلاحظ هنا أنه لا يطلب أن تقوم بصاحب المسكن ضرورة ملجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده حتى يصح له احتجازه دون أن يؤجره ، فالضرورة الملجئة إنما هى شرط فى إخلاء العين من شاغلها لافى شغل العين الحالية (٢) . (٣) وأن يبقى المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر دون أن يشغله صاحبه أو يؤجره . (٤) وأن يكون قد تقدم لصاحب المسكن ، خلال مده الثلاثة الأشهر أو بعدها ، مستأجير رغب فى استئجار المسكن بالأجرة القانونية فلم يرض صاحب المسكن بإيجاره .

فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة ، جاز توقيع جزائين على صاحب المسكن الخالى ، جزاء مدنى وجزاء جنائى .

أما الجزاء المدنى فهو أن يجبر صاحب المسكن على إيجاره لمن يعرض الأجرة القانونية . والسبيل إلى ذلك هو أن الشخص الذى يريد استئجار هذا المسكن ، سواء تقدم لاستئجاره خلال الثلاثة الأشهر أو تقدم بعد ذلك ، يطالب صاحب المسكن بإيجاره له بالأجرة القانونية . فإن لم يقبل ، رفع عليه دعوى ، أمام

(١) وقد كان أصل النص فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ : « لا يجوز إبقاء الأماكن المعدة للسكن » . وفى أثناء المناقشات التى دارت فى الجمعية العامة لمجلس الدولة فى شأن هذا المرسوم بقانون اقترح أحد المستشارين تعديل النص على الوجه الآتى : « لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال » ، حتى يسمح النص بأن يكون للشخص مسكن للمصيف يكون فيما عدا فصل الصيف خالياً ، فلا يتناوله النص لأنه غير معد للاستغلال وإن كان معداً للسكنى ، فوافقت الجمعية العامة على هذا التعديل .

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن حجز صاحب الفندق لشقة يلحقها بالفندق للنازلين فيه لا يعتبر إبقاء لمكان معد للسكن ممنوعاً بحكم التشريع الاستثنائى (استئناف مختلط ٢٦ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٧) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة فى عهد الأوامر العسكرية السابقة ، بأنه يحق لهما لك شغل المكان الذى خلا بنفسه إذا كان فى حاجة إليه دون أن تصل هذه الحاجة إلى حد الضرورة الملجئة ، مادامت حاجة جدية غير مختلقة أو صورية ، وذلك لأن القانون لم يشترط الضرورة الملجئة إلا لإخلاء العين من شاغلها لا لشغل العين الحالية (استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٦٦) . وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١١٠ .

ويلاحظ أن احتجاز المسكن خالياً لحاجة صاحبه إليه مقيد بالألا يحتجز صاحب المسكن فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنائه .

المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، يثبت فيها أن المسكن بقي خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر وأنه يعرض لاستئجاره الأجرة القانونية . ولصاحب المسكن أن يدفع هذه الدعوى بأن المسكن غير معد للاستغلال وأنه احتجزه لنفسه أو لأحد من أقاربه . وله كذلك أن يتعاقد أثناء الدعوى مع شخص آخر يوثر له المسكن ويقدم عقد الإيجار للمحكمة ، فإن القانون لم يلزمه أن يوثر المسكن الخالي لمستأجر معين إلا في حالة الموظف المنقول ، فإذا أجره لمستأجر آخر غير المدعى فقد استعمل حقه . ولكن يحكم عليه بمصروفات الدعوى ، لأنه تأخر في إيجار المسكن مدة تزيد على ثلاثة أشهر ، وقد تقدم إليه المدعى قبل رفع الدعوى فلم يقبل أن يوثره إياه . كذلك يجوز للمدعى أن يطعن في عقد الإيجار بالصورية ، وله أن يثبتها بجميع الطرق . فإذا لم يدفع صاحب المسكن الخالي الدعوى بطريق أو بآخر ، حكم بإلزامه بإيجار المسكن للمدعى ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل لأي طعن . ذلك أن صاحب المسكن ملتزم بحكم القانون بإيجار المسكن إذا بقي خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر لمن يعرض الأجرة القانونية ، وهذا التزام بعمل . وفي الالتزام بعمل ، كما تقضى المادة ٢١٠ مدني ، يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام (١) .

أما الجزاء الجنائي فعقوبة نصت عليها المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، وهي الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تتجاوز مائتي جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع طالب الاستئجار أن يدخل مدعياً مدنياً في الدعوى الجنائية ، كما يستطيع أن يرفع دعوى الجنحة المباشرة .

(١) ويذهب الأستاذ سليمان مرقس إلى أن طالب الاستئجار يطالب « بتعويض عما يكون قد لحقه من ضرر بسبب تعسف المالك في عدم التأجير إليه ، وقد ترى المحكمة أن يكون تعويضه حيناً فتأمر المالك بأن يؤجر إليه ، وتستعمل في ذلك طريقة التهديدات المالية » (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فللة ١١٠ ص ٣١٣) . ويظهر لنا أن هناك التزاماً قانونياً مفروضاً على صاحب المسكن الخالي بتأجيره ، وقد قام حكم القاضي مقام التنفيذ العيني ، فنحن إذن في نطاق التنفيذ العيني لا التعويض العيني ، وفي غنى عن التهديدات المالية لأن حكم القاضي يقوم مقام عقد الإيجار .

وإذا رفع الدعوى أكثر من طالب واحد للاستئجار ، فأيهم حكم له أولاً كان هو المستأجر على التفصيل الذي بيناه ، أما الباقي فيحكم لم ضد صاحب المسكن بمصروفات الدعوى .

٦٨٨ - ٢ . الأولوية للموظف المنقول : تنص المادة ٩ من قانون

إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء سكنه » . ويفرض القانون هنا وضعاً يشترط في قيامه توافر شروط أربعة : (١) أن يكون المكان الذي يراد استئجاره سكناً ، فلو كان الموظف المنقول من البلد يستأجر مسكناً وجراً جافاً فإن الأولوية للموظف المنقول إلى البلد إنما تكون في المسكن لا في الجراج . (٢) وأن يكون هذا المسكن شغله موظف ثم أخلاه بسبب نقله من البلد . والمقصود بالموظف هنا أن يكون موظفاً عاماً ، حتى تتحقق الحكمة من النص من أنه « مرتبط بالصالح العام » كما سيجيء . وسنرى أن الموظف الذي شغل المسكن ، ونقل من البلد ، يجب عليه أن يخلي المسكن بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه . وبذلك يخلو المسكن من الموظف القديم المنقول من البلد ، ليتلقى موظفاً جديداً منقولاً إلى البلد (١) . (٣) أن يكون هناك موظف منقول إلى البلد . فلا تعطى الأولوية إذن لموظف قديم في البلد ساكن فيه قبل إخلاء الموظف المنقول لمسكنه ، إذا أراد هذا الموظف القديم تغيير سكنه . وإنما تعطى الأولوية لموظف جديد ينقل إلى البلد ولم يكن ساكناً فيه من قبل . ويبدو أنه من الضروري أن يكون الموظف الجديد قد جاء ليحل محل الموظف القديم في نفس الوظيفة ، وإذا كان النص مطلقاً قد خلا من هذا القيد ، إلا أن حكمة التشريع والأعمال التحضيرية تملئ جميعها أن يكون الموظف الجديد قد جاء ليحل محل الموظف القديم (٢) . فناظر المدرسة المنقول من البلد يحل محله في السكن وفي العمل ناظر

(١) لذلك إذا كان الموظف لم ينقل من البلد ، وإنما أخلى المسكن إلى مسكن آخر في نفس البلد ، فالمسكن الخالي لا أولوية فيه لموظف منقول إلى البلد (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٨ ص ١٩٢) .

(٢) فقد جاء في تقرير اللجنة للمشكلة في وزارة العدل في سنة ١٩٤٦ لوضع المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ . ما يأتي : « وضع نص في القانون الجديد يعطى الأولوية في السكن =

المدرسة المنقول إلى البلد، وكذلك القاضي ووكيل النيابة ومهندس الري والمدرس وضابط البوليس والكاتب وغيرهم من الموظفين . (٤) أن يعلن الموظف الجديده صاحب المسكن ، في مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء ، برغبته في شغل المسكن بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . ويجوز أن يكون إعلان هذه الرغبة قبل إخلاء المسكن (١) ، والمهم ألا يتأخر وصول الإعلان عن أسبوع من تاريخ الإخلاء . كما يصح أن يكون الإعلان على يد محضر ، ولا يكتفى الموظف الجديده بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . فإذا تأخر وصول إعلان الرغبة في الاستئجار عن أسبوع من تاريخ الإخلاء ، كان صاحب المسكن في حل من تأجيره لمن يشاء ، سواء كان المستأجر أجنبياً أو الموظف الجديده نفسه (٢) . ومتى توافرت هذه الشروط ، التزم صاحب المسكن بإيجاره للموظف الجديده بالأجرة القانونية وذلك من وقت وصول الإعلان برغبة الموظف الجديده في استئجار المسكن (٣) . فإذا امتنع صاحب المسكن من إبرام عقد الإيجار ، جاز

الذي يخلو بنقل موظف للموظف الذي يحل محله . وجاء في التقرير الأول للجنة التشريعية بمجلس النواب عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ : « منحت المادة التاسعة الموظف المنقول حق الأولوية في استئجار المسكن الذي كان يشغله الموظف المنقول بدله بشروط معينة » . وانظر في هذا المعنى الأستاذ كامل محمد بدوي وهو يشترط « أن يكون طالب السكن موظفاً نقل بدل الموظف الذي أخلى المسكن . . فلأى قاض الأولوية على غيره في المكان الذي خلا بنقل قاض آخر ، ولأى ضابط بوليس هذا الحق في استئجار المكان الذي خلا بنقل ضابط بوليس آخر ، إنما ليس له الأولوية في استئجار المكان الذي يخلو بنقل ضابط جيش مثلاً ، ويحل الكاتب في الداخلية محل كاتب آخر في الداخلية ، وهكذا » (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن - فقرة ٢١٨) . وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١١١ ص ٣١٥ . (١) بعد ظهور حركة التنقلات مثلاً (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن - فقرة ٢١٨ ص ١٩٣) .

(٢) ويترتب على ذلك أن صاحب المسكن يجب عليه أن يترك المنزل خالياً ، بعد إخلائه ، مدة أسبوع ينتظر فيه وصول إعلان برغبة الموظف الجديده في استئجار المسكن . وفي تقصير الميعاد ما يشعر بأن المشرع أراد ألا يطول انتظار صاحب المسكن ، وتضييع عليه الأجرة في المدة التي يظل فيها المسكن خالياً (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٩) .

(٣) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٢٠ ص ١٩٥ - وتقول المذكرة الإيضاحية لكل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، تبريراً لهذا الحكم الاستثنائي ، ما يأتي : « وليس في هذا النص جنوح إلى تمييز طائفة الموظفين على غيرهم . ولكن لما كان نقل الموظف إلى بلد ما لياشر شؤون وظيفته ، فيقوم بالعمل الذي عهد به إليه ، مما يربطه بالصالح العام بل بمصلحة الأهليين أنفسهم ، فإنه يكون من المتعين أن تيسر له طريقة السكن كيما يتوافر له الاطمئنان والاستقرار » .

للموظف الحديد أن يرفع دعوى ، أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، يطلب فيها إلزام صاحب المسكن بتأجيره إياه . ويقوم حكم القاضي - وهو حكم نهائي غير قابل لأي طعن - مقام التنفيذ على النحو الذي بيناه في الحالة الأولى . ويكون صاحب المسكن في الوقت ذاته ، بامتناعه عن الإيجار للموظف الحديد قد ارتكب جريمة معاقباً عليها ، طبقاً للمادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع الموظف الحديد أن يدخل مدعياً مدنياً في الدعوى الجنائية ، كما يستطيع رفع دعوى الجنحة المباشرة .

على أنه من الجائز أن يكون صاحب المسكن قد قامت به ضرورة ملجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، ففي هذه الحالة إذا كان الموظف الحديد لم يقض له بعد بشغل المسكن أمكن لصاحب المسكن أن يدفع الدعوى بقيام ضرورة ملجئة فيقضى لصالحه (١) . أما إذا كان قد قضى للموظف الحديد بشغل المسكن وشغله فعلاً ، لم يبق أمام صاحب المسكن إلا أن يرفع عليه دعوى بالإخلاء للضرورة الملجئة ، كما كان يرفعها على الموظف القديم لو أنه لا يزال باقياً في المسكن (٢) .

٦٨٩ - ٣ . تحريم احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد :

تنص المادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنه أو لتأجيره من الباطن » . والمفهوم من النص أن احتجاز المسكن قد يكون عن

(١) قارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٧ (ويذهب إلى أنه « إذا أراد المالك شغل المكان نفسه فليس عليه من حرج مادام قد أصبح خالياً ولو لم تكن لديه ضرورة ملجئة لذلك ، لأن القانون لم يسلبه حقه في الانتفاع بملكه إلا بالقدر الذي أفصح عنه في نصوصه ») .

(٢) ذلك أن الموظف الحديد إنما حل محل الموظف القديم فيعتبر « استمراراً له » . وهذه العبارة وردت على لسان رئيس مجلس الشيوخ عند مناقشة هذا النص في المجلس . فقد قال أجد الشيوخ : « إذا فرض وكانت الشقة خالية ، ورغب الموظف المنقول السكنى في هذه الشقة ، وجاء المالك فقال إنني أريد هذه الشقة لسكني أو لسكن أحد أولادي ، فما الرأي في هذه الحالة ؟ » فرد عليه رئيس المجلس : « إذا كان هناك ضرورة ملجئة ، فهذا أمر آخر - الفكرة في هذه المادة هي أن الموظف الذي يحل محل الموظف المنقول يعتبر استمراراً له » .

طريق الملك أو عن طريق الاستئجار . فالمالك ، إذا احتجز لنفسه مسكناً يملكه ويكون له في الوقت ذاته مسكن آخر يملكه في نفس البلد ، يعتبر أنه قد احتجز لنفسه في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد . وغير المالك ، إذا استأجر لنفسه مسكنين في بلد واحد ، يكون هو أيضاً قد احتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد . وكلامنا الآن في الحالة الأولى ، حيث يحتجز الشخص المسكنين عن طريق الملك . أما إذا احتجزهما عن طريق الاستئجار ، فمنعه من ذلك إنما هو قيد على حرية الاستئجار ، وسنبحثه في القيود المفروضة على المستأجر .

ونفرض الآن أن المالك يسكن في ملكه ، ثم نحل مسكن آخر هو أيضاً ملك له ولكنه في بلد آخر . ففي هذه الحالة إذا كان المستأجر السابق لهذا المسكن الآخر موظفاً نقل من البلد ، فقد قدمنا أن المالك يكون ملتزماً بإيجار المسكن للموظف . الجديدي الذي حل محل الموظف المنقول . وهو على كل حال لا يصح له أن يترك المسكن الآخر خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا عرض عليه شخص استئجاره بالأجرة القانونية ، إلا إذا كانت له حاجة حقيقية بالمسكن فيستطيع احتجازه لنفسه كما سبق القول . أما إذا كان هذا المسكن الآخر في نفس البلد الذي يسكن فيه ، فليس له أن يحتجزه ولو كانت له حاجة حقيقية به (١) ، لأنه يكون في هذه الحالة قد احتجز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد ، والواجب عليه أن يؤجره بمجرد أن يتقدم له مستأجر بالأجرة القانونية ولو قبل انقضاء مدة ثلاثة أشهر من خلو المسكن . ولا يستطيع أن يحتجزه إلا إذا قامت ضرورة تلجئه لشغله بأحد .

(١) ومع ذلك فقد قضى بأنه لا يوجد ما يمنع من احتجاز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد مادام ثمة مقتض أو موجب لذلك ، ويكون تقدير المقتضى متروكاً للمحكمة (مصر الكلية الوطنية ٢ يونيو سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٢١٨ ص ٤١٩) . انظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٩ ص ٣١٢ . وهذا الرأي محل للنظر ، فإن القانون أطلق المنع ولم يقيد به بعدم وجود مقتض ، إلا إذا كان المقتضى هو الضرورة الملجئة حيث يوجد نص صريح في ذلك .

على أنه قد تعرض حالات تدق فيها المسألة . فلو كان شخص يسكن في القاهرة ، واتخذ في الوقت ذاته مشقاً له في حلوان ، فهل يعتبر محتجزاً لمسكنين في بلد واحد ؟ ترى ترك الأمر في هذه الحالة لتقدير المحكمة ، فقد ترى أن هناك ضرورة تلجئ هذا الشخص لاتخاذ المشق في حلوان لاعتبارات صحية أو اعتبارات ترجع إلى عمله . وقد ترى أن المشق الذي اتخذ في حلوان ليس مسكناً ثانياً بالمعنى المقصود من النص ، بل هو مأوى مؤقت لا يصلح إلا أن يكون مشقاً ولا يصلح سكناً دائماً لشخص آخر .

أولاده . أما إذا كانت الضرورة تلجئه لشغله بنفسه ، فعند ذلك ينتقل من المسكن الذى هو فيه إلى المسكن الآخر ، وعليه أن يؤجر المسكن الأول حتى لا يكون محتجزاً لسكنين فى بلد واحد (١) .

فإذا ثبت أن شخصاً احتجز مسكنين فى بلد واحد على الوجه المتقدم الذكر ، كان مخالفاً للقانون ، وبجاز لكل ذى مصلحة أن يطلب إليه إخلاء أحد المسكنين . فإذا امتنع ، رفع عليه دعوى أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى ووفقاً للإجراءات التى رسمها هذا التشريع . وتقضى المحكمة ، بحكم نهائى غير قابل لأى طعن ، بأن يخلى أحد المسكنين ويستبقى المسكن الذى يختاره . والمسكن الذى يخليه يصبح ملزماً بالآلات يتركه حالياً متى عرض عليه شخص أن يستأجره بالأجرة القانونية . وقد يكون هذا الشخص هو نفس الشخص الذى رفع الدعوى ، وقد يكون شخصاً آخر ، فللمالك أن يختار المستأجر الذى يشاء ، ولكنه ملزم على كل حال بإيجار المسكن على الوجه الذى بيناه فيما تقدم .

والمالك الذى يحتجز أكثر من مسكن واحد فى بلد واحد يكون أيضاً مرتكباً لجريمة عقوبتها ، بحسب أحكام المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التى لا تتجاوز مائتى جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع ذو المصلحة أن يدخل مدعياً مدنياً فى الدعوى ، كما أن له أن يرفع دعوى اللجنة المباشرة .

المطلب الثانى

قيود مفروضة على المستأجر

٦٩٠ — قيرانه : فرض قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على

(١) ويصح ما قدمناه حتى لو كان الشخص يملك أحد السكنين ويستأجر السكن الآخر وهما فى بلد واحد . فى هذه الحالة أيضاً يكون محتجزاً لأكثر من مسكن واحد فى بلد واحد ، وهذا لا يجوز ، وعليه أن يخلى أحد المسكنين ، إما المسكن الذى يملكه فيؤجره للغير ، وإما المسكن الذى يستأجره فيتيح للغير فرصة استئجاره . وهو إذا أخلى المسكن الذى يملكه ليؤجره للغير ، كان هذا قيدا مفروضاً عليه بصفته مؤجراً ، إذ هو مجبر على تأجير مسكن يملكه . وإذا أخلى المسكن الذى يستأجره ، كان هذا قيدا عليه بصفته مستأجراً ، إذ هو مجبر على إخلاء مسكن يستأجره .

المستأجر قيديين : (١) فأوجب عليه ألا يستأجر أكثر من مسكن واحد في بلد واحد . (٢) وأوجب عليه إذا كان موظفاً منقولاً من بلد أن يخلي المكان الذي استأجره في هذا البلد .

٦٩١ - ١ . تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد :

رأينا المادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن تقضى بأنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنه أو لتأجيره من الباطن . وقد استعرضنا حالة الاحتجاز عن طريق الملك ، أما هنا فنستعرض الاحتجاز عن طريق الاستئجار .

ونفرض أن شخصاً استأجر مسكناً في القاهرة . فإنه يجوز لهذا الشخص أن يستأجر مسكناً آخر في الإسكندرية ليجعله مصيفاً له ، ومسكناً ثالثاً في الأقصر ليجعله مشقياً . فهو قد استأجر مساكن ثلاثة في بلاد متفرقة ، ولكنه لم يستأجر أكثر من مسكن واحد في بلد واحد .

فإذا استأجر إلى جانب المسكن الذي له في القاهرة مثلاً مسكناً آخر في نفس المدينة ، إما توسعة على نفسه في السكن وإما لأنه يريد تأجير المسكن الآخر من الباطن أو يستغله حجراً مفروشة أو «بنسيون» أو نحو ذلك ، وقد يستأجر المسكنين لتأجير كل منهما من الباطن ويقيم في بلد آخر ، ففي جميع هذه الأحوال لا يجوز له أن يجمع بين مسكنين في بلد واحد ، سواء أرادهما لسكنه خاصة ، أو لتأجيرهما من الباطن ، أو أراد أحدهما لسكنه والآخر لتأجيره من الباطن . وسواء كان هذا عن طريق الإيجار الأصلي ، أو عن طريق امتداد الإيجار بحكم القانون (١) .

(١) ومع ذلك فقد قضى بأن للشخص أن يستأجر أكثر من مسكن واحد إذا اقتضت الضرورة ذلك ، كأن يكون متزوجاً من اثنتين (مصر الكلية ٢ يوليه سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩٠ رقم ٢١٨ ص ٤١٩ - محمد لبيب شنب فقرة ٧١ ص ٩٣) . وقد قضى أيضاً في هذا المعنى بأنه ليس ثمة ما يمنع من أن يحتجز الإنسان أكثر من مسكن في بلد واحد مادام أن هناك مقتضيات أو موجباً لذلك ، وبأن المادة ١٠ من قانون الإيجارات وإن كانت تنص على أنه لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنه ، إلا أن مفهوم هذا النص ومدلوله أنه يحرم على الشخص الواحد احتجاز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد بدون مقتض أو موجب لذلك . أما إذا وجد موجب يدعو لهذا الاحتجاز أوقامت ضرورة مقتضية كان من حقه أن يحتجز أكثر من مسكن واحد حسبما تتطلبه تلك الضرورة . ولما كان المدعى عليه قد جاهر منذ البداية بأنه عقب وفاة زوجته تزوج بأخرى ، ورفضت أن تقيم =

فإذا ثبت أنه جمع بين مسكنين في بلد واحد على الوجه المتقدم الذكر ، كان مخالفاً للقانون ، و جاز لكل ذي مصلحة أن يطلب إليه إخلاء أحد المسكنين . ولكن لا يعتبر المؤجران هذين المسكنين من ذوى المصلحة في طلب الإخلاء ، لأن أسباب إخلاء المؤجر للمستأجر مذكورة على سبيل الحصر في المادتين ٢ و ٣ من قانون إيجار الأماكن ، وليس الجمع بين مسكنين في بلد واحد من بينها ، ولأن الغرض الذى يهدف إليه منع الجمع « هو تهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم » كما جاء فى المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ (١) . فطلاب السكنى إذن هم أصحاب المصلحة ، ويجوز لأى منهم أن يطلب من المستأجر للمسكنين أن يخلي أحدهما (٢) . فإن امتنع رفع عليه دعوى أمام المحكمة الكلية المختصة

= فى العين المتنازع عليها مع أولاده ، فاستأجر لها شقة أخرى ، وبذلك يكون فى حالة ضرورة ملجئة لأن يقيم بأولاده فى مسكن وهو وزوجته الجديدة فى مسكن آخر (مصر الكلية أول أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٥٥٣ سنة ١٩٥٩) .

ويخلص مما تقدم أنه يجوز للضرورة احتجاز أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد ، فيحتجز الشخص مسكناً مملوكاً له وآخر يستأجره ، أو مسكنين مملوكين له ، أو مسكنين يستأجرهما . ونرى من ذلك أن القضاء ، وهو يواجه الضرورات العملية ، يهذب من القوانين التى يندفع فيها المشرع فى اتجاه اندفاعاً ينسبه للملابسات الأخرى .

ويلاحظ فوق ذلك أن المحظور هو احتجاز مسكنين . فلو احتجز الشخص مكانين لغير السكن كأن يباشر فيهما حرفته ، فهذا ليس بمحظور . كذلك ليس بمحظور أن يحتجز شخص مسكناً آخر بقصد أن يترك المسكن الأول (انظر فى كل ذلك محمد لبيب شنب فقرة ٧١ ص ٩٤) .

(١) وقد قضى بأن القانون لم يفصح عن يحق له التمسك بالجزء المبنى ، أهو المؤجر ، وفى هذه الحالة أى المؤجرين ؟ أم هو طالب السكن ، وفى هذه الحالة أيهم ؟ وعلى الحالين لم يبين الطريق الذى يسلكه صاحب الحق للوصول إلى مبتغاه . على أن ماورد فى المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن المادة ١٠ سالف الذكر « تهدف إلى غرض وحيد هو تهيئة السبيل أمام طلاب السكن ليصلوا إلى بغيتهم » تجعل من المشكوك فيه بالأقل أن يكون المؤجر هو صاحب الحق الذى يتعدى إليه حكم تلك المخالفة ، وبالتالي أن يكوى ذا صفة فى طلب إخلاء المستأجر بحكم قضائى استناداً عليها (مصر الكلية ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحامة ٢٩ رقم ٥٦٣ ص ١٢٢٧) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٣١ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣١٦ سنة ١٩٥٥ - ١٨ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨٢٣ سنة ١٩٥٦ - ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٨٧ سنة ١٩٥٧ .

(٢) محمد على شنب فقرة ٧١ ص ٩٤ - على البارودى ص ١٥٧ - رضا على فى تعليقه فى النشرة القانونية لمحكمة الإسكندرية الابتدائية السنة الأولى ش ١٣ .

طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، وتقضى عليه المحكمة ، بحكم نهائي غير قابل لأي طعن ، بإخلاء أحد المسكنين واستبقاء الآخر ، وهو الذي يختار المسكن الذي يستبقيه . فإذا أدخل أحد المسكنين ، كان من رفع الدعوى ملزماً باستئجاره بالأجرة القانونية من مالكه ، إلا إذا رأى المالك إيجاره لمستأجر آخر ، والمالك على كل حال ملزم بالأداء يتركه خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر (١) .

وكان النص الأصلي للمادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن يعاقب كل من خالف أحكام المادة ١٠ ، فكان ذلك يشمل المالك والمستأجر . ولكن التعديل الذي أدخله القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ على المادة ١٦ قصر العقوبة على المؤجر ، ويراد بذلك المالك الذي يحتجز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد عن طريق المالك كما رأينا فيما تقدم . أما المستأجر الذي يجمع بين مسكنين في بلد واحد ، فلا عقاب عليه بعد التعديل الذي أدخله قانون سنة ١٩٥٨ (٢) .

(١) وقد نوقشت هذه المسألة في الجمعية العامة لمجلس الدولة عند نظر المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على الوجه الآتي : « أحد المستشارين : أرى أن يفسخ الإيجار فيما عدا المسكن الواحد ، ويكون الفسخ بناء على طلب ذي مصلحة ، ويكون للمستأجر أن يختار هذا المسكن - مستشاراً آخر : إن ترتيب جزاء مدني يعرض لمشاكل كثيرة ، فن ذا الذي ينفذ الجزاء ؟ ثم لمن يكون التأجير عند تعدد الطالبين ؟ ثم كيف نرغم المؤجر على التأجير لشخص بعينه وهو صاحب الحق في اختيار من يستأجر منه ؟ المستشار الأول : طريقة التنفيذ ميسورة ، فإنه بعد الفسخ يعتبر المسكن خالياً ، ومع وجود النص الذي يحظر إبقاء الأماكن المعدة للسكن خالية يكون المالك مضطراً إلى أن يؤجر سكنه لمن يطلبه - وقد انتهت الجمعية العامة إلى إبقاء حكم المادة كما هو ، على أن يكون لكل ذي شأن أن يطلب الفسخ » .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٩ ص ٣١٢ هامش ٢ - ويصح التساؤل عما إذا كان نص المادة ١٦ بعد تعديل سنة ١٩٥٨ يسمح بعقاب المؤجر إذا كان الإيجار الصادر منه يسمح للمستأجر باحتجاز مسكن ثان في نفس البلد وكان المؤجر يعلم ذلك . ولكن لما كان لا يجوز التوسع في تفسير نص يفرض عقوبة ، فالأولى أن نقف عند الظاهر من النص .

أما قبل تعديل سنة ١٩٥٨ فكان عقاب المستأجر لاشك فيه ، حتى ذهب بعض المحاكم إلى أن المشرع قد اكتفى بهذا الجزاء الجنائي واستعاض به عن الجزاء المدني (مصر الكلية ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٣ ص ١٢٢٧ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم ، وجاء فيه : « ان المادة ١٠ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وإن كانت قد حظرت على المستأجر الجمع بين مسكنين أو أكثر في البلدة الواحدة لسكنه أو لتأجيره من الباطن ، فإنها لم ترتب جزاء مدنياً على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائي الذي نصت عليه المادة ١٦ من القانون المذكور » .

٦٩٢ - ٢ . الزام الموظف المنقول من بلد بإخلاء مسكنه فيه :

رأينا أن الفقرة الثانية من المادة ٩ من قانون إيجار الأماكن تنص على ما يأتي : « وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء مسكنه » . وقد رأينا فيما تقدم أن إخلاء الموظف المنقول لمسكنه في البلد المنقول منه يتيح الفرصة للموظف المنقول إلى هذا البلد في أن يستعمل حق الأولوية في استئجار هذا المسكن (١) . ورأينا كذلك أن المادة ٦٠٩ مدني تجيز للموظف ، إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته ، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة ، على أن يراعى المراعييد المبينة في المادة ٥٦٣ مدني ، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك (٢) . فرى من هذا أن إخلاء الموظف المنقول من بلد لمسكنه في هذا البلد ، في الجهات التي تسري فيها التشريعات الاستثنائية ، حق له وواجب عليه في وقت واحد .

وقد كان مشروع قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نخالياً من الفقرة الثانية للمادة ٩ سالفه الذكر . فأضافتها لجنة الشئون التشريعية لمجلس النواب ، وقالت في تقريرها الأول بياناً لذلك : « منحت المادة التاسعة الموظف المنقول حق الأولوية في استئجار المسكن الذي كان يشغله الموظف المنقول بدله بشروط معينة . وقد كملت اللجنة هذا النص بإضافة فقرة جديدة وهي : « وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه . وواضح أن الحكمة من هذه الإضافة هي معالجة أزمة المساكن بقدر الإمكان » . وقد رأت اللجنة التشريعية أن هذه الإضافة ضرورية لتمكين الموظف المنقول إلى بلد من سكنى المكان الذي كان يشغله الموظف المنقول من البلد . غير أنها اقتصرت على الجزء الأول من الفقرة الثانية كما نرى . وأكملت لجنة العدل بمجلس الشيوخ الفقرة بإضافة العبارة الأخيرة وهي : « إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء مسكنه » . وقالت لجنة العدل في تقريرها الأول بياناً لذلك : « نصت الفقرة الثانية من المادة التاسعة

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٨٨ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٦٣ .

على وجوب أن يخلى الموظف السكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على سكن فى البلد المنقول إليه . وقد رأت اللجنة أنه قد تحدث ظروف قهرية للموظف تمنعه من الإخلاء بمجرد حصوله على سكن فى البلد المنقول إليه بسبب مرض أحد أولاده أو زوجته أو حالة الوضع وغير ذلك من الأحوال . ولذلك رأت إضافة العبارة الآتية إلى الفقرة الثانية من المادة التاسعة وهى : « إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه » .

ويخلص من كل ذلك أن الموظف المنقول نقلاً نهائياً من بلد كان يشغل فيه مسكناً يلتزم بحكم القانون أن يخلى هذا المسكن ، ويكون هذا غالباً لمصلحة الموظف الذى يحل محله . ويشترط فى ذلك أمران : (١) أن يحصل على مسكن فى البلد الذى ينتقل إليه ، فقبل حصوله على هذا المسكن يجوز له أن يترك أسرته فى المسكن الذى هو فيه ، ويقوم هو إقامة مؤقتة فى البلد الذى نقل إليه ، إلى أن يعثر على مسكن دائم . فعند ذلك يلتزم بإخلاء مسكنه الأول ، وينتقل بأسرته إلى هذا المسكن الدائم . (٢) ألا تقوم ضرورة تلجئة إلى البقاء بعض الوقت فى المسكن الأول ، فيبقى بقدر هذه الضرورة . مثل ذلك ، كما تقول لجنة العدل بمجلس الشيوخ فيما رأينا ، مرض أحد أولاده أو زوجته أو حالة الوضع . ويمكن أيضاً أن يكون ضرورة ملجئة التحاق أولاده بمدرسة فى البلد الذى فيه المسكن وضرورة بقائهم فى المدرسة إلى نهاية العام الدراسى . وبمجرد زوال الضرورة — شفاء المريض أو النقاهة من الوضع أو نهاية العام الدراسى — يلتزم الموظف بإخلاء المسكن .

ويبدو أن الموظف يلتزم بالإخلاء حتى قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار . وقد قدمنا أن هذا من حقه (١) ، والآن نرى أن هذا من واجبه حتى يخلى المكان للموظف الذى يحىء بعده . ولكنه لا يلتزم بذلك إلا إذا كان الموظف الذى يحىء بعده يرغب فى شغل المسكن .

فإذا توافر الشرطان المتقدم ذكرهما ، وجب على الموظف إخلاء المسكن : فإن امتنع ، جاز للمؤجر أن يطالبه بالإخلاء قضاء (٢) ، ويرفع الدعوى أمام

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٦٣ .

(٢) انظر عكس ذلك مصر الكلية أول أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٧٧ ص ٦١٠ =

المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل لأي طعن . ويجوز أيضاً للموظف المنقول إلى البلد أن يستعمل حق المؤجر بطريق الدعوى غير المباشرة^(١) . ويجوز للمحكمة أن تمنح أجلاً للموظف المنقول من البلد لإخلاء مسكنه ، وذلك طبقاً لأحكام المادة ٣٤٦/٢ مدني .

ولا يوجد جزاء جنائي على مخالفة الموظف لالتزامه من إخلاء المسكن . والجزاء الذي قرره المادة ١٦ إنما فرض على المؤجر الذي يخالف أحكام المادة ٩ ، فقد رأينا أن المؤجر الذي يمتنع عن إعطاء الأولوية للموظف المنقول إلى البلد يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبالغرامة التي لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين^(٢) .

الفرع الثاني

الأحكام الاستثنائية الإجرائية

٦٩٣ - الفرص من هذه الأمطار : وضع المشرع أحكاماً استثنائية من ناحية الإجراءات ، كما وضع أحكاماً استثنائية من ناحية الموضوع وهي الأحكام التي سبق بحثها فيما تقدم . وقد هدف من الأحكام الاستثنائية الإجرائية ، التي خرج فيها على القواعد العامة المقررة في قانون المرافعات ، إلى تيسير التقاضي وتبسيط إجراءاته ، حتى لا يطول الانتظار وتتعدد الإجراءات في مسائل تحمل لأطراف الاستعجال لو أن الإجراءات العادية هي التي اتبعت .

فنصت المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي :
« ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة

١- (وتقول إنه وإن كانت المادة ٩ قد أوجبت على الموظف المنقول نهائياً إخلاء مسكنه الذي يشغله بالبلدة التي نقل منها ، إلا أنها لم ترتب جزاء مدنياً على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائي الذي نصت عليه المادة ١٦ من القانون المذكور - ويلاحظ أنه لا يوجد جزاء جنائي على الموظف المنقول من البلد كما سنرى ، ومن هنا تتبين أهمية إيجاد جزاء مدني حتى يمكن إجبار الموظف على الإخلاء (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١١٦ ص ٣٢١ هامش ١٠) .

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١١٦ ص ٣٢١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٨٨ .

بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة .
 « وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالاً بتسلم الطلب ، وأن يرفع الطلب المذكور فى خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسلمه إلى رئيس الدائرة المختصة الذى يحدد جلسة للنظر فى النزاع » .
 « ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفى الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم ووصول » .
 « ويفصل فى النزاع على وجه الاستعجال ، والحكم الذى يصدر فيه لا يكون قابلاً لأى طعن » .
 « وتظل المنازعات المدنية الأخرى التى تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائى والإجراءات » .
 ونرى من ذلك أن المشرع قد يسر فى إجراءات التقاضى وبسطها من نواح ثلاث : (١) ناحية الاختصاص ، فجعل المحكمة الكلية هى المختصة نهائياً فى نظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . (٢) ناحية الإجراءات ، فبسط فى إجراءات رفع الدعوى ، وأوجب أن يكون الفصل فى النزاع على وجه الاستعجال . (٣) ناحية الحكم الصادر فى النزاع ، فجعله حكماً نهائياً غير قابل لأى طعن ، ونبحت كلا من هذه النواحي الثلاث :

المبحث الأول

الأحكام المتعلقة بالاختصاص

٦٩٤ — المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى

وقواعد الاختصاص فيها : ونحدد أولاً ما هى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى . ثم نبين قواعد الاختصاص فى هذه المنازعات . فقد رأينا الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقول : « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة » .

§ ١ - تحديد المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام

التشريع الاستثنائي

٦٩٥ - أهمية تحديد هذه المنازعات وكيف تحدد : تحديد هذه المنازعات

مسألة أساسية ، لافى الأحكام المتعلقة بالاختصاص فحسب ، بل أيضاً فى الأحكام الخاصة بالإجراءات وفى صدور الحكم فى النزاع نهائياً غير قابل لآى طعن ، أى فى نواحى الإجراءات الثلاث التى سنتناولها بالبحث . ذلك أنه متى عرف أن نزاعاً معيناً هو نزاع ناشئ عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى ، فإن هذا النزاع يكون خاضعاً لقواعد الاختصاص الاستثنائية ، وتبعب فى الوقت ذاته فى شأنه الإجراءات التى رتبها التشريع الاستثنائى ، ويصدر الحكم فيه نهائياً غير قابل لآى طعن .

وحتى يكون النزاع ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى ، يجب أن يكون الفصل فيه مستلزماً لتطبيق حكم من أحكام هذا التشريع (١) . ونسترشد بهذا المعيار لنستعرض المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى ، ولنستعرض بعد ذلك أمثلة من المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام هذا التشريع . وقبل ذلك نقرر أن تحديد ما إذا كان النزاع ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى أو غير ناشئ عن تطبيق هذه الأحكام مسألة أولية ، تسبق النزاع نفسه ، فلا تدخل فيه . ويترتب على ذلك أن النزاع فى هذه المسألة الأولية لا يكون نزاعاً ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى (٢) . ومن

(١) استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على أنه يسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المعدة للسكن أولغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء ، وكان النزاع يدور على ما إذا كانت العين المؤجرة بمقتضى العقد الذى تستند إليه الطاعنة أرضاً فضاء كما تذهب الطاعنة أو مكاناً مؤجراً تسرى عليه أحكام القانون المشار إليه كما يقول المطعون عليه ، هذا النزاع لا يكون بما تفصل فيه دائرة الإيجارات فصلاً نهائياً عملاً بالمادة ١٥ من القانون المذكور ، ذلك بأن حكم هذا النص لا يسرى إلا على المنازعات الخاضعة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (نقض مدنى ٥ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٦٥ ص ٤٥٦) - وانظر أيضاً نقض مدنى ٢٤ يوليه سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٥٣ ص ٩٨٧ - استئناف مصر ٨ مايو سنة ١٩٤٩ الهامة ٣٢ ص ٨٥١ - استئناف أسبوط ١٠ فبراير سنة ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦٩ رقم ٤٩ ص ١٩٨ - استئناف مختلط ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٦ .

ثم إذا عرض نزاع على المحكمة الكلية المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي - ونسبها توخيا للاختصاص بالمنازعات الإيجارية - وتمسك المدعى عليه بأن هذا النزاع لا يدخل في المنازعات الإيجارية ، أى دفع بعدم اختصاص المحكمة ، فإن هذا النزاع في الاختصاص لا يدخل في المنازعات الإيجارية ، ويكون الحكم فيه قابلاً للطعن بالأوجه التي تقررها القواعد العامة (١).

(١) استئناف مختلط ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٦ - وذلك سواء قضت المحكمة باختصاصها أو بعدم اختصاصها ، وسواء صدر الحكم في الاختصاص من المحكمة الكلية أو المحكمة الجزئية أو محكمة الاستئناف . ويصدر الحكم في الاختصاص من المحكمة الجزئية ، كأن ترفع أمامها دعوى إخلاء منزل يشغله موظف كميزة من مزايا الوظيفة ثم يتركه ، فيدفع بعدم اختصاص المحكمة الجزئية لأن المنازعة منازعة إيجارية وتسرى عليها أحكام التشريع الاستثنائي . وسواء قضت المحكمة الجزئية باختصاصها أو قضت بعدم الاختصاص ، فإن حكمها هذا يكون غير نهائي ويكون قابلاً للطعن فيه بجميع أوجه الطعن المقررة في قانون المرافعات (نقض مدني ١٠ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٠٢ ص ٧٨٩) . ويصدر الحكم في الاختصاص من محكمة الاستئناف ، كأن ترفع دعوى إخلاء أمام المحكمة الكلية ، فيدفع المستأجر بعدم الاختصاص لأن المكان المطلوب إخلاؤه أرض فضاء فلا يسرى عليه التشريع الاستثنائي ، فتقضى المحكمة باختصاصها ، ويستأنف المستأجر هذا الحكم ، فسواء قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي بالاختصاص أو قضت بإلغائه وبعدم اختصاص المحكمة الكلية ، فإن حكمها في الاختصاص على نحو أو على آخر يكون قابلاً للطعن فيه بالنقض (نقض مدني ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٤ ص ١١٥) . وإذا قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم وباختصاص المحكمة الكلية ، امتنع عليها النظر في الموضوع ، إذ يكون الحكم قد صدر نهائياً من المحكمة الكلية المختصة (استئناف مصر ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٦٦ ص ٥٥٦) - وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان الواقع هو أن الدعوى رفعت من المؤجر أمام دائرة الإيجارات بالمحكمة الابتدائية بطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة ، وكانت هذه الدائرة قد أحالت الدعوى إلى دائرة أخرى من دوائر المحكمة الابتدائية تأسيساً على أن العين المؤجرة هي أرض فضاء ولا ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فطعن المستأجر في هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف التي قضت بتأييده ، ثم طعن بطريق النقض - وكانت الدائرة التي أحيلت إليها الدعوى بالمحكمة الابتدائية قد أحالتها إلى محكمة المواد الجزئية لاختصاصها بحسب قيمة النزاع فاستأنف المستأجر هذا الحكم ، فإن محكمة الاستئناف إذ أيدته لا تكون قد أخطأت . ذلك أن الحكم الصادر من دائرة الإيجارات والقاضي بإحالة الدعوى إلى إحدى الدوائر المدنية بالمحكمة الابتدائية لاختصاصها قد أصبح نهائياً (لأنه استؤنف وتأييد في الاستئناف ورفع النقض لا يمنع من نهائية الحكم) ، فكان لزاماً عليها أن تثبید عند نظر الدعوى بذلك الحكم ، أى باعتبار أن النزاع خاضع لأحكام القانون العام ، وكان يتعين عليها أن تفصل بداءة فيما إذا كانت مختصة بالقضاء في الدعوى من حيث قيمتها وفقاً للمادة ١٣٤ مرافعات ، وقد رأت أن الدعوى بحسب قيمة النزاع وفقاً للمادتين ٤٥ و ٤٦ مرافعات من اختصاص القاضي الجزئي (نقض مدني ١٠ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٠٢ ص ٧٨٩) .

فالفصل في أن المحكمة مختصة بنظر النزاع لأنه يدخل في المنازعات الإيجارية أو غير مختصة بنظره لأنه لا يدخل فيها هو فصل في نزاع لا يدخل هو ذاته في المنازعات الإيجارية . وينحصر الحكم الصادر بالاختصاص أو بعدم الاختصاص ، من حيث قابليته للطعن فيه ، للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات ، لا لقواعد التشريع الاستثنائي التي تجعل الحكم نهائياً غير قابل لأي طعن (١) .

٦٩٦ - ١ . المنازعات الناشئة عن تطبيق أمظام التشريع الاستثنائي :

يمكن رد هذه المنازعات إلى طوائف ثلاث تقابل الطوائف الثلاث التي قسمنا إليها أحكام التشريع الاستثنائي الموضوعية : (١) الأحكام المتعلقة بتعيين الحد الأقصى للأجرة ، وتقابلها دعاوى الأجرة . (٢) الأحكام المتعلقة بانتهاء

(١) وقد يكون الحكم في الاختصاص قضاءً ضمناً ، فيكون قابلاً للطعن فيه . وقد قضى بأنه إذا كان النزاع بين الطرفين يدور حول تكييف المنشأة ، وهل هي أنشئت لإنشاء جديداً بعد سنة ١٩٤٤ بما حصل فيها من تعديل يعتبر جوهرياً في البناء القديم ذهب به وأوجد شيئاً آخر بدله فأصبح المالك حراً في التعاقد في حقوقه في ظل القانون المدني ، أم أن المنشأة لم تكن إلا نتيجة تعديل في البناء القديم الذي ظل حافظاً لحالته وإن تغير في بعض مظاهره فيخضع للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن هذا النزاع الجوهري الذي يتوقف على الفصل فيه القضاء باختصاص دائرة الإيجارات أو بعدم اختصاصها بنظر الدعوى يجعل الحكم الصادر فيها قابلاً للاستئناف عملاً بالقواعد العامة وتطبيقاً للمادة ٤٠١ مرافعات . ولا يغير هذا الوجه من النظر أن الحكم المستأنف لم يتعرض للدفع بعدم الاختصاص ، لأن الحكم في الموضوع يعتبر مشتملاً على قضاء ضمناً برفض الدفع بعدم الاختصاص مما يجيز للمحكوم عليه الطعن فيه بطريق الاستئناف (استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية) . وانظر أيضاً استئناف المنصورة ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ استئناف رقم ٤٣ مدني سنة ٨ قضائية - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ استئناف رقم ١٢٦ سنة ٨ قضائية - كذلك يعتبر الحكم الصادر بتطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حكماً ضمناً برفض الدفع بعدم الاختصاص ، فيجوز استئنافه فيما يتعلق برفض هذا الدفع (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٣٥ ص ٣٥٩) .

ومع ذلك فقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر من محكمة ابتدائية بصفة استئنافية لا يقبل الطعن فيه بطريق النقض فيما يتعلق بالاختصاص إلا إذا كان الطعن وارداً على الاختصاص بالذات . فإذا كان غير وارد على الاختصاص بل منصباً على تخطيط المحكمة في تفسيرها عقد الإيجار حين رفضت الدفع بعدم الاختصاص وقضت في موضوع الدعوى بانية قضاءها بذلك على أن نية المتعاقدين كانت منصرفة إلى تأجير الأنوال لا إلى تأجير المصنع ، وأنه متى كان الإيجار معقوداً على أنوال وهي منقولة فإنه لا يخضع لأحكام الأمر العسكري رقم ٣١٥ سنة ١٩٤٢ ، فإن هذا الطعن لا يكون مقبولاً (نقض مدني ٢٦ أبريل سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٤٣ ص ٦٣٤) .

الإيجار، وتقابلها دعاوى الإخلاء. (٣) الأحكام المتعلقة بالقيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر، وتقابلها دعاوى التأجير على المؤجر ودعاوى إخراج المستأجر لتعدد مسكنه أو لنقله من البلد.

٦٩٧ - (١) الحد الأقصى للأجرة - دعاوى الأجرة : يدخل في

المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي، أي المنازعات الإيجارية، دعاوى الأجرة. ويقصد بدعاوى الأجرة كل المنازعات التي تتعلق بالحد الأقصى الذي فرضه التشريع الاستثنائي للأجرة. فكل منازعة بين المؤجر والمستأجر في الأجرة الفعلية التي يدفعها الثاني للأول. يريد الأول زيادتها لترتفع إلى الحد الأقصى، أو يريد الثاني تخفيضها لتنزل إلى هذا الحد، تعتبر من المنازعات الإيجارية. غير أن هناك، فيما يتعلق بتعيين الحد الأقصى للأجرة، القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وهو يخفض كما رأينا الأجور بمقدار الضرائب التي أعفى الملاك منها. وقد كان ينبغي أن تدخل المنازعات المتعلقة بهذا التخفيض في المنازعات الإيجارية. ولكن يعترض على ذلك بأن هذه المنازعات ناشئة عن تطبيق قانون غير قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ومن ثم تخضع هذه المنازعات للاختصاص العادي ويكون الحكم فيها قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في قانون المرافعات. وقد يجتمع تخفيض فرضه قانون إيجار الأماكن مع تخفيض الضريبة، ويرفع المستأجر دعوى واحدة بالتخفيضين أمام دائرة الإيجارات^(١). فالحكم الصادر في الدعوى يكون نهائياً فيما يتعلق بالتخفيض الذي قرره قانون إيجار الأماكن، ويجوز الطعن فيه بالأوجه المقررة في قانون المرافعات فيما يتعلق بتخفيض الضريبة. وكل ذلك دون حكمة مفهومة في التفريق بين التخفيضين، غير هذه المصادفة التشريعية غير المقصودة من عدم إدماج تشريع تخفيض الضريبة في قانون إيجار الأماكن كما كان ينبغي، أو في القليل النص في تشريع تخفيض الضريبة على خضوع المنازعات الناشئة عن تطبيقه لأحكام المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن. وقل مثل ذلك في القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، وهو الذي يحدد أجور أماكن القسم الخامس على أساس قيمة الأرض والمباني

(١) هذا إذا كان تخفيض الضريبة يجاوز نصاب القاضى الجزئى، وينبغي أن يكون للنزاع في هذه الحالة غير مقدار للقيمة فيدخل في اختصاص المحكمة الكلية.

مع إضافة الضرائب ، فهذا القانون أيضاً لم يدمج في قانون إيجار الأماكن ، ومن ثم لا تدخل المنازعات الناشئة عن تطبيقه في المنازعات الإيجارية^(١) .
ويخلص مما تقدم أنه ، فيما عدا الاستثنائين المتقدم ذكرهما الخاصين بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، يدخل في المنازعات الإيجارية جميع الدعاوى المتعلقة بالحد الأقصى للأجرة .

فيدخل في المنازعات الإيجارية الدعاوى المتعلقة ببطلان الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة فيما زادت فيه الأجرة على هذا الحد^(٢) .

ويدخل أيضاً في المنازعات الإيجارية الدعاوى المتعلقة بمطالبة المؤجر بزيادة الأجرة لترتفع إلى الحد الأقصى^(٣) .

ويدخل كذلك في المنازعات الإيجارية الدعاوى المتعلقة بمطالبة المستأجر بتخفيض الأجرة لتنزل إلى الحد الأقصى^(٤) .

وهذه الدعاوى المتقدمة الذكر تستلزم تطبيق أحكام المواد ١ و ٤ و ٥ و ٥ مكرراً (١) و (٢) و (٣) و (٤) و (٥) و ٦ و ٨ و ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٦٩٨ - (٢) انتهاء الإيجار - دعاوى الإيجار : وتعتبر منازعات إيجارية المنازعات التي تنشأ عن تطبيق الأحكام الاستثنائية المتعلقة بانتهاء الإيجار^(٥) .

(١) انظر ما سبق بيانه آنفاً فقرة ٦٠٨ بالنسبة إلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، و فقرة ٦١٠ في الهامش بالنسبة إلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٢٢ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٨٦ - فقرة ٥٨٨ - وقد قضت محكمة النقض بأن النزاع الخاص بتحديد مبدأ زيادة الأجرة واستحقاق أجر المثل من المنازعات التي تفصل فيها دائرة الإيجارات فصلاً نهائياً وفقاً للمادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وإذن فإن محكمة الاستئناف لم تخالف القانون إذ قضت بعدم قبول الاستئناف المتعلق بهذا النزاع (نقض مدني ١٢ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٧٠ ص ٤٨٢) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٢٣ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٦٢٤ - وانظر مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٢٦ سنة ١٩٥٣ - حتى لو كان مدافع زائداً على الحد الأقصى قد دفع كتعويض في مقابل الترخيص في الإيجار من الباطن أو كخلو رجل (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ =

فامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية^(١) ، وبطلان الاتفاق على غير ذلك^(٢) ، ووجوب أن يراعى المستأجر أو المستأجر من الباطن الذي يرغب في إخلاء المكان المؤجر بعد امتداد الإيجار بحكم القانون مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدني طبقاً لأحكام المادة ١٣ من قانون إيجار الأماكن^(٣) ، ونفاذ الإيجار في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على تاريخ التصرف الناقل للملكية طبقاً لأحكام المادة ١٢^(٤) ، كل هذه أحكام استثنائية متعلقة بانتهاء الإيجار ، والمنازعات التي تنشأ عن تطبيقها تعتبر منازعات إيجارية . وتعتبر منازعات إيجارية بوجه خاص دعاوى الإخلاء الستة التي نصت عليها المادتان ٢ و ٣ من قانون إيجار الأماكن وهي .

- ١ - دعوى الإخلاء لتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة^(٥) .
- ٢ - دعوى الإخلاء لإيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن من المؤجر^(٦) . ويدخل في ذلك دعوى ناظر الوقف ، عند إيجار العين الموقوفة من

= المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠ - وحتى لو كانت المطالبة بعد فسخ الإيجار (مصر الكلية ٢٩ فبراير سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٥٣ سنة ١٩٥٢) .

- (١) انظر آنفاً فقرة ٦٢٧ وما بعدها .
- (٢) انظر آنفاً فقرة ٦٢٨ .
- (٣) انظر آنفاً فقرة ٦٢٨ .
- (٤) انظر آنفاً فقرة ٦٣٢ وما بعدها .
- (٥) انظر آنفاً فقرة ٦٣٨ وما بعدها - وليس أمام المؤجر ، إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة ، إلا دعوى الإخلاء يرفعها أمام المحكمة الكلية طبقاً للإجراءات التي نص عليها التشريع الاستثنائي التي بسطناها فيما تقدم . وليس له أن يرفع دعوى فسخ الإيجار أمام المحكمة الجزئية طبقاً للقواعد العامة . وقد قضى بأنه إذا طلب المؤجر فسخ الإيجار لعدم دفع الأجرة ، ولم يكن قد قام بتكليف المستأجر بدفعها وفقاً لأحكام المادة ٢ فقرة ثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، تعين رفض دعواه . ولكن لا يترتب على ذلك عدم اختصاص المحكمة الابتدائية واعتبار المحكمة الجزئية مختصة بطلب الفسخ وفقاً للقانون العام ، لأن أحكام القانون المدني معطلة في البلاد التي يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولا يجوز الرجوع إليها إلا عند عدم توافر الشروط التي يستلزمها هذا القانون الأخير (منوف ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٤٤ ص ١٣١) .

- (٦) انظر آنفاً فقرة ٦٤٤ وما بعدها - استئناف أسيوط ١٠ فبراير سنة ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦ رقم ٤٩ ص ١٩٨ . أما المطالبة بتعويض لمخالفة المستأجر شرط المنع من التأجير من الباطن فلا تعتبر من المنازعات الإيجارية (نقض مدني ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣) .

الإطمن أو التنازل عن إيجارها، بإخلاء العين أو التمسك بالعقد الجديد^(١). ولكن دعوى إبقاء الإيجار لمشتري المصنع أو المتجر (الجدك) تطبيقاً لأحكام المادة ٢/٥٩٤ مدني لا تعتبر من المنازعات الإيجارية، لأنها لا تنشأ عن تطبيق الأحكام الاستثنائية بل تنشأ عن تطبيق قواعد القانون العام^(٢).

٣ - دعوى الإخلاء لاستعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك^(٣).

٤ - دعوى الإخلاء لأيلولة المكان للسقوط^(٤).

٥ - دعوى الإخلاء لرغبة المالك في هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع^(٥). ويلحق بذلك دعوى المستأجر بالعودة إلى المكان المؤجر وبالتعويض، إذا أخل المؤجر بواجباته، فلم يشرع في الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء، أو شرع في الهدم خلال شهر ولكنه لم يشرع في البناء فوراً بعد تمام الهدم^(٦).

٦ - دعوى الإخلاء ودعوى الطرد لقيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان

(١) انظر آتفاً فقرة ٦٤٨.

(٢) انظر آتفاً فقرة ٦٤٩ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان موضوع الدعوى نزاعاً على بيع محل تجاري (جدك) وعلى جواز حلول المشتري محل المستأجر، فتسرى على الدعوى قواعد المرافعات العامة ولا تنطبق عليها التشريع الاستثنائي (نقض مدني ١٢ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٣ ص ١٨٤). وانظر أيضاً نقض مدني ٦ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٠٧ ص ٦٢٨.

(٣) انظر آتفاً فقرة ٦٥١ وما بعدها - استئناف مختلط ٣٠ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٧٦ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٧ - أما طلب التعويض عن ذلك طبقاً للقواعد العامة فلا يعتبر منازعة إيجارية (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ٢٢٨ - ص ٢٣٠ وأحكام النقض المشار إليها فيه).

(٤) انظر آتفاً فقرة ٦٥٥ وما بعدها.

(٥) انظر آتفاً فقرة ٦٥٨ وما بعدها - وقد قضى بأن دعوى الإخلاء للهدم وإعادة البناء تبقى منازعة إيجارية حتى لو ادعى المستأجر أن المؤجر رخص له في إقامة مبان في العين المؤجرة، فكل ما للمستأجر في هذه الحالة هو أن يسترد تعويضاً في حدود القانون، وهذا حق لا شأن له بإخلاء العين فتبقى المنازعة إيجارية (مصر الكلية ١٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٣٧٥٤ سنة ١٩٥٢).

(٦) انظر آتفاً فقرة ٦٦٥ - وقد قضى بأن الحكم يكون قابلاً للطعن من جهة تقدير التعويض على أساس القواعد العامة (مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٣٨٠٢ سنة ١٩٥٤).

بنفسه أو بأحد أولاده^(١) . ويلحق بذلك دعوى المستأجر بالعودة إلى المكان المؤجر وبالتعويض ، إذا أخل المؤجر بواجباته ، فلم يشغل المكان خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لم يبق فيه سنة بعد شغله^(٢) .

وهذه الدعاوى تستلزم تطبيق أحكام المواد ١ و ٢ و ٣ و ٧ و ٨ و ١٢ و ١٣ و ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ؛

٦٩٩ - (٣) القيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر - دعاوى

التأجير على المؤجر ودعاوى إخراج المستأجر لتعدد مسكنه أو لنقصه من البلد :
وتعتبر منازعات إيجارية المنازعات التي تنشأ عن تطبيق القيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر بموجب المواد ٩ و ١٠ و ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

فتعتبر منازعات إيجارية دعاوى التأجير على المؤجر : ١ - الدعوى الناشئة عن تركه المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر^(٣) . ٢ - الدعوى الناشئة عن وجوب إعطاء الأولوية للموظف المنقول إلى البلد^(٤) . ٣ - الدعوى الناشئة عن تحريم احتجاز المالك لأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد^(٥) .

وتعتبر كذلك منازعات إيجارية : ١ - الدعوى الناشئة عن تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد^(٦) . ٢ - دعوى إخراج الموظف من مسكنه بالبلد المنقول منه^(٧) .

وهذه الدعاوى تستلزم تطبيق أحكام المواد ٩ و ١٠ و ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧^(٨) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٦٦ وما بعدها .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٨٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٨٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٨٨ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٦٨٩ .

(٦) انظر آنفاً فقرة ٦٩١ .

(٧) انظر آنفاً فقرة ٦٩٢ .

(٨) وإذا ارتبطت منازعة غير إيجارية بمنازعة إيجارية ارتباطاً وثيقاً بحيث تكون المنازعة الأولى تابعة تبعية كاملة للمنازعة الثانية ، كالمطالبة بفوائد الأجرة الزائدة المطلوب ردّها -

٧٠٠ - ب . المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع

الاستثنائي : وما عدا ما تقدم من المنازعات لا يعتبر منازعات إيجارية ، لأنه لا ينشأ عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بل ينشأ عن تطبيق أحكام القانون العام . وعلى ذلك تبقى هذه المنازعات خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث الموضوع ، وترفع أمام المحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات ، وتتبع فيها الإجراءات العادية التي تقررها هذه القواعد ، ويكون الحكم فيها قابلاً للطعن بالطرق التي تقررها أحكام القانون العام . وتقول الفقرة الأخيرة من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن في هذا الصدد كما رأينا : « وتظل المنازعات المدنية الأخرى التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائي والإجراءات » (١) .

فلا تعتبر إذن منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بإيجار ما يخرج عن نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، وهو المنقول والعقار الذي هو ملك عام والأراضي الزراعية والأراضي الفضاء غير الزراعية (٢) والأماكن الموجودة في مناطق غير

= وكطلب المستأجر مهلة للإخلاء طبقاً لأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدني وكطالبة المؤجر للمستأجر بضمن الأشياء التي أتلّفها أو فقدتها من العين المؤجرة ، فإن المنازعة غير الإيجارية تتبع الأصل وتعتبر منازعة إيجارية (مصر المختلطة ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦) - ويعتبر الإشكال الموضوعي في تنفيذ حكم صادر في منازعة إيجارية هو أيضاً منازعة إيجارية تدخل في اختصاص المحكمة التي أصدرت الحكم المستشكل في تنفيذه (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٩٣٤ سنة ١٩٥٧) .

(١) عابدين ٥ يونيو سنة ١٩٥١ المحاماة ٣٢ رقم ٣٥ ص ١٠٧ .
(٢) وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كانت العين المؤجرة هي أرض فضاء ، فإن الدعوى تخضع لقواعد القانون العام المتعلقة بالاختصاص ، ولا يغير من هذا النظر أن المستأجر لتلك الأرض الفضاء قد أقام عليها بناء ، إذ مناط البحث ينحصر فيما إذا كانت الأرض المؤجرة أرضاً فضاء أو مكاناً معداً للسكنى أو غير ذلك من الأغراض ، ولا محل للتوسع في تفسير هذا القانون الاستثنائي لأنه جاء على خلاف أحكام القانون العام (نقض مدني ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٣٠ ص ١٥٨) - وانظر أيضاً استئناف مصر ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ٦٦١ ص ٥٥٦ - مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٣٠ سنة ١٩٥٣ - ١٦ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ١٦٠٣ سنة ١٩٥٣ . وانظر كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ٢٢٢ - ص ٢٢٣ وص ٢٢٦ - ص ٢٢٩ وأحكام النقض المشار إليه فيه .

مبينة في الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن والمسكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والأماكن المشغولة بغير عقد إيجار^(١) فيما عدا الأماكن المستولى عليها والأماكن المنزوع ملكيتها^(٢).

وفيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي^(٣) قدمنا أنه لا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بتخفيض الأجرة بمقدار الضريبة التي أعفى المالك منها ، ولا المنازعات المتعلقة بتحديد الأجرة على أساس قيمة الأرض والمباني مع إضافة الضرائب^(٤). ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بالتزام المستأجر بدفع الأجرة بعد تحديد مقدارها قانوناً ، لا من حيث إخلاء المكان المؤجر للتأخر في دفع الأجرة فهذه المنازعات تعتبر منازعات إيجارية كما سبق القول ، بل من حيث إلزام المستأجر بدفع الأجرة غير المتنازع في مقدارها^(٥) واستعمال حق امتياز المؤجر

(١) وقد قضى بأن الدعوى المبنية على أن المكان مشغول دون سند لا تعتبر منازعة إيجارية ، ويكون الحكم الذي يصدر فيها من المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة غير نهائي (استئناف مختلط ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٢٤ - ٢٧ يناير سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ٤٦ - ٢٦ يونيو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٣٤ - مصر الكلية ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥١٢ سنة ١٩٥٥ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٣٤ سنة ١٩٥٤) . ويستوى أن يكون المكان المشغول دون سند مفتصباً أو أن عقد إيجاره عقد صوري أو أنه عقد جدي وانقضت مدته ولم يتجدد قبل صدور أول تشريع استثنائي قضى بامتداد عقد الإيجار بحكم القانون (مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١٢٦٢ سنة ١٩٥٥) . ويستوى كذلك أن يكون شغل المسكن مجانياً كزينة إضافية من مزايا عقد العمل (مصر المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١ : لا يستمر المستأجر في شغل المسكن بعد فصله من الخدمة) أو كان شغله بموجب عقد إداري كاستغلال مقصف إحدى المدارس (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣) ، أو إخلاء المستأجر من كازينو النزهة بالإسكندرية فإن هذا أمر إداري لا يجوز الطعن فيه بالإلغاء إلا أمام القضاء الإداري (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ٢٣٠ - ص ٢٣١ وأحكام النقض المشار إليها فيه) .

ولا يعتبر طلب تحديد القيمة الإيجارية لمكان يستغله ساكنه دون عقد إيجار منازعة إيجارية ، إذ يجب أن يسبق الطلب تعاقد على الإيجار حتى يعتبر منازعة إيجارية (مصر الكلية ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٣٤ سنة ١٩٥٤) . كذلك لا يعتبر منازعة إيجارية طلب إخلاء شاغل العين دون سند لعدم دفعه مقابل الانتفاع أو لإساءته استعمال العين (مصر الكلية ١٥ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣١٠٦ سنة ١٩٥٧) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧١ - فقرة ٥٧٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٧٥ - فقرة ٥٧٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٩٧ .

(٥) قرب الإسكندرية المختلطة ١٣ مارس سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٦ .

على منقولات المستأجر وحبس هذه المنقولات وتوقيع الحجز التحفظي عليها . ولكن إذا دفع المستأجر أجرة تجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً ، فإن استرداده لما دفع زائداً يعتبر منازعة إيجارية كما أسلفنا القول . فإذا رد المالك الجديد هذه الزيادة للمستأجر وأراد الرجوع بها على المالك السابق ، فإن أحكام القانون العام هي التي تسرى ، ومن ثم لا تعتبر المنازعة في هذا الشأن منازعة إيجارية (١) .

كذلك لا تعتبر منازعات إيجارية ، فيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، المنازعات المتعلقة بالتزامات المستأجر الأخرى ، إلا إذا لجأ المؤجر إلى دعوى من دعاوى الإخلاء جزاء على إخلال المستأجر بالتزاماته فقد قدمنا أن دعاوى الإخلاء تعتبر منازعات إيجارية . فلا تعتبر منازعات إيجارية مطالبة المؤجر للمستأجر باستعمال العين فيما أعدت له ، وبالمحافظة عليها ، وبإجراء الترميمات التأجيرية ، وبوجوب الإخطار عما يستوجب تدخل المؤجر ، وبرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بالمصروفات التي أنفقها المستأجر على العين ضرورية كانت أو نافعة أو كمالية ، ولا المنازعات المتعلقة بما أوجده المستأجر في العين من بناء أو تحسينات أخرى . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة .

ولا تعتبر منازعات إيجارية أيضاً ، فيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، المنازعات المتعلقة بالتزامات المؤجر ، من التزام بالتسليم ، والقيام بتعهد العين بالصيانة وإجراء الترميمات الضرورية (٢) ، والقيام بضمان التعرض ،

(١) مصر الكلية ١٧ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٨١٩ سنة ١٩٥٥ - والمفروض أن الأجرة تزيد على الحد الأقصى وقد حصل المؤجر عنها أقساطاً ، ثم باع العين المؤجرة ، فاستمر المشتري يحصل أقساطاً أخرى . فرفع المستأجر دعوى على المشتري يطالبه برد كل ما دفعه زائداً على الحد الأقصى ، فهذه المنازعة تعتبر منازعة إيجارية . أما رجوع المشتري على المؤجر السابق (البائع) بما حصله هذا زائداً على الحد الأقصى قبل البيع ودفعه عنه المشتري المستأجر ، فهذا تسرى في شأنه القواعد العامة (قواعد الإثراء بلا سبب) فلا يعتبر منازعة إيجارية .

(٢) وكذلك حق المؤجر في إجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين . وقد قضى بأنه إذا نهب المؤجر على المستأجر بإخلاء العين لإجراء إصلاحات فيها على أن يعود إليها بعد ذلك ، فأجابه إلى طلبه ، ولما تم إصلاح العين طالب المستأجر المؤجر بتمكينه من العودة فرفض ، فإن هذه المنازعة لا تعتبر منازعة إيجارية ولا تدخل في اختصاص دوائر الإيجارات (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٤٩ سنة ١٩٥٧) .

والتزام بضمان العيوب الخفية (١) ٥

وأخيراً لا تعتبر منازعات إيجارية ، فيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، المنازعات المتعلقة ببطلان الإيجار ، وإبطاله ، وعدم نفاذه (٢) ،

= وقضى كذلك بأن طلب المستأجر ، الذي أدخل العين المؤجرة بناء على أمر البلدية لإجراء ترميمات في العين المذكورة ، تمكينه من العودة إلى هذه العين لا يعتبر من المنازعات الإيجارية . وذلك لأن إخلاء المستأجر للعين لم يكن تطبيقاً لقانون إيجار الأماكن ، بل تطبيقاً لقوانين التنظيم . وكذلك فإن حقه في العودة إلى تلك العين - إن وجد - يكون مستمداً من هذه القوانين الأخيرة لا من قانون إيجار الأماكن (مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٢٧ سنة ١٩٥٧) . وقضى بأنه إذا لم يتم المؤجر بما تعهد بإجرائه من الإصلاحات مقابل زيادة الأجرة ، كان إلزامه بإجرائها من اختصاص القضاء العادي . فإذا نص في عقد الإيجار على أن ما تضمنه من زيادة في الأجرة يقابل إصلاحات معينة تعهد المؤجر بإجرائها ، فتجرى مطالبة المستأجر للمؤجر بإجراء ما تعهد به أمام القضاء العادي (مصر الكلية ٢ بنابر سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٤٣ سنة ١٩٥٣) .

(١) وقضى بأن المنازعات التي تدور حول التزام المؤجر بتقديم المياه الساخنة والتدفئة المركزية لا تكون منازعة إيجارية (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٦٢) .

(٢) فلا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بصحة عقد الإيجار من حيث صلوره من ذي صفة في التأجير (طنطا الكلية هيئة استئنافية ٢٠ يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧) ، ولا المنازعات المتعلقة بالمفاضلة بين مستأجرين متزاحمين لعين واحدة في وقت واحد (مصر الكلية ١٨ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥١٨١ سنة ١٩٥٢) . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بصحة تقدير الأجرة التي تكون مبنية على أحكام القانون العام لا على أحكام التشريع الاستثنائي . وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأنه إذا كان النزاع قد انحصر في مقدار الأجرة المتفق عليها ولم يتناول ما يزيد عليها عملاً بالأمرين العسكريين رقمي ٢٨٩ و ٣١٥ ، وكان مبنى هذا النزاع ما ادعاه المستأجر من أن الأجرة المتفق عليها قد خفضت باتفاق بينه وبين المؤجر ، وأن الناظر الذي خلف الواقف في النظر لا ينازع في وقوع هذا الاتفاق وإن كان يذهب إلى أنه اتفاق باطل لأن التخفيض الذي يوجبه فيه غبن على الوقف ، فهذا النزاع لا تختص به المحكمة الابتدائية بالتطبيق للأمر العسكري رقم ٣١٥ الذي يجعل لها الاختصاص في المنازعات على زيادة الأجرة التي قررها ، بل الاختصاص يبقى - وفقاً للقواعد العامة - لمحكمة المواد الجزئية (نقض مدني ١٣ يونيو سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ٩٥ ص ١٩١) . وقضى أيضاً بأنه إذا طلب المؤجر تحديد القيمة الإيجارية للعين المؤجرة بما في ذلك الحديقة التي يستغلها المستأجر رغم أنه لم يكن متفقاً عليها بالعقد ، فضلاً عما تعرض له المؤجر بسبب ذلك من زيادة نفقات المياه ، فإن دائرة الإيجارات تكون غير مختصة بنظر هذه الدعوى ، لأن مقابل زيادة المنفعة مجال تطبيق القواعد العامة للقانون المدني لا قواعد القانون الاستثنائي (مصر الكلية ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧١٢ سنة ١٩٥٦) . وقضى بأنه إذا أجرى المستأجر هدماً وتعديلاً في العين المؤجرة خلافاً لشروط =

وانتهائه بسبب لا تناوله أحكام التشريع الاستثنائي ، كالتقابل ، وانفساخ الإيجار بهلاك العين هلاكاً مادياً أو هلاكاً قانونياً ، واتحاد الذمة^(١) ، وتحقيق الشرط

العقد ، وقبل زيادة الأجرة التي يقدرها قوميون وزارة الأوقاف (المؤجرة) نظراً لهذه التعديلات ، ثم رفض قبول الزيادة التي تعهد بها ، فالمنازعة التي تقوم في هذا الشأن لا تعتبر منازعة إيجارية (مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦٣٤ سنة ١٩٥٣) . ولكن تعتبر منازعة إيجارية المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية على أساس أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٨١ سنة ١٩٥٧) . أما طلب تفسير عقد الإيجار فيما يتعلق بمدة الإجارة وبمقدار الأجرة ، مما لم يتناوله التشريع الاستثنائي ، فلا يعتبر منازعة إيجارية (استئناف مختلط ٢ مايو سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٣٩ - ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٣٠ - مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٤٣ سنة ١٩٥٤) . وطلب فرق الأجرة بموجب بند متنازع عليه في عقد الإيجار لا يعتبر منازعة إيجارية (مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٤٣ سنة ١٩٥٤ وهو الحكم السابق الإشارة إليه) .

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان العقد يشمل إيجار المكان المؤجر كما يشمل عملية مالية أخرى مرتبطة به ارتباطاً لا يقبل التجزئة ، فإن النزاع عن هذا العقد لا يكون منازعة إيجارية . وإذن فتي كان الحكم المطعون فيه ، إذ قضى بجواز الاستئناف ، استند في ذلك إلى أن الاتفاق المبرم بين الطرفين يشمل أجرة المكان كما يشمل عملية مالية أخرى ، وهي أن الطعون عليهما دفعا إلى الطاعن مبلغاً أنفق في تجديد وتجديد العين المؤجرة داراً للسينما ، وأن المتعاقدين قد اتفقوا على أن هذا المبلغ يستهلك بأقساط شهرية تدفع كأجرة للسينما بكل محتوياتها ، على أن تسلم هذه الدار وماشيلته عدا آلة السينما إلى الطعون عليهما في نهاية عقد الإيجار ، وإلى أنه قد لوحظ في تقدير المبلغ الواجب دفعه شهرياً ما أدخل على دار السينما من تحسين وما يستهلك من الأدوات والإنشاءات وهي جملة عناصر متداخلة يتعذر التفرقة بينها ، لأن في ذلك تجزئة لتعاقد واحد معترف من الطاعن بوجوده بجميع عناصره ، وإلى أن هذا الاتفاق لم يعقد بقصد التحايل على أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن ما قرره هذا الحكم صحيح في القانون (نقض مدني ٢٧ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٥٧ ص ٣٩٥) .

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أقام المؤجر دعواه بطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لعدم وفائه بالأجرة المستحقة استناداً إلى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ورفضت المحكمة طلب الإخلاء تأسيساً على أن علاقة الإيجار التي كانت قائمة بين المؤجر والمستأجر قد انتهت بشراء الأخير العين المؤجرة ، فإن هذا الذي قرره المحكمة ليس تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإنما هو وفقاً لقواعد القانون العام . ومتى كان الثابت بالأوراق أن قيمة كل من الدعوى وعقد الإيجار الذي دفع بانتهائه تقل عن مائتين وخمسين جنيهاً ، فيكون الحكم قد صدر من المحكمة الابتدائية بصفة نهائية ، ومن ثم يكون الطعن فيه بطريق النقض جائزاً وفقاً للمادة ٤٢٥ من قانون المرافعات (قبل تعديل سنة ١٩٥٢) (نقض مدني ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٢٠ ص ١٢٥) .

الفاسخ الذى علق عليه التزامات أحد الطرفين ، وموت المستأجر ، والعذر الطارئ بوجه عام .

§ ٢ - قواعد الاختصاص فى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى

٧٠١ - اختصاص النوعى والاختصاص المحلى : رأينا الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقول : « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . . » . وهذا النص يتناول كلامنا الاختصاص النوعى والاختصاص المحلى . فالمحكمة الابتدائية : هذا هو الاختصاص النوعى . ومن المحاكم الابتدائية المتعددة : المحكمة المختصة طبقاً لأحكام الاختصاص المحلى .

٧٠٢ - ١ . اختصاص النوعى : جعلت المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى من اختصاص المحكمة الابتدائية ، وذلك استثناء من القواعد العامة . فنستعرض أولاً فى إيجاز أحكام القواعد العامة ، ثم نبحث أحكام التشريع الاستثنائى فى الاختصاص النوعى .

٧٠٣ - اختصاص النوعى فى مسائل الإيجار بحسب أحكام القواعد العامة : الأصل فى الاختصاص النوعى أن « تختص محكمة المواد الجزئية بالحكم ابتدائياً فى الدعاوى المدنية والتجارية المنقولة أو العقارية التى تتجاوز قيمتها مائتين وخمسين جنياً . ويكون حكمها انتهائياً إذا لم تتجاوز قيمة الدعى خمسين جنياً » (م ٤٥ مرافعات) . « وتختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائياً فى جميع الدعاوى المدنية والتجارية التى ليست من اختصاص محكمة المواد الجزئية . ويكون حكمها انتهائياً إذا كانت قيمة الدعى لا تتجاوز مائتين وخمسين جنياً . وتختص كذلك بالحكم فى قضايا الاستئناف الذى يرفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من محكمة المواد الجزئية أو من قاضى الأمور المستعجلة » (م ٥١ مرافعات) .

وكان مقتضى هذا الأصل العام أن تكون دعاوى الإيجار من اختصاص المحكمة الجزئية إذا لم يزد مجموع الأجرة على مائتين وخمسين جنياً ، ويكون الحكم

نهائياً فيما لا يزيد على خمسين جنيهاً : ولكن المادة ٤٦ مرافعات نصت على أن « تختص محكمة المواد الجزئية كذلك بالحكم ابتدائياً مهما تكن قيمة الدعوى ، وانتهائياً إذا لم تتجاوز قيمتها خمسين جنيهاً ، فيما يأتي : (أ) دعاوى المطالبة بأجرة المباني أو الأراضي وطلب الحكم بصحة الحجز على المنقولات الموجودة في الأمكنة المؤجرة وطلب إخلاء هذه الأمكنة وطلب فسخ الإيجار وطلب طرد المستأجر » وذلك كله إذا كانت الأجرة لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً في السنة فخرج المشرع عن الأصل العام في أهم دعاوى الإيجار ، وهي المطالبة بالأجرة (ويعنيها منها أجرة المباني) وما يدعم ذلك من طلب الحكم بصحة الحجز على المنقولات في الأمكنة المؤجرة ، وطلب فسخ الإيجار وما يتبع ذلك من طلب الإخلاء أو الطرد .

ففي دعاوى المطالبة بالأجرة ودعاوى الفسخ والإخلاء — وهذه هي أهم المنازعات التي تعتبر منازعات إيجارية بالمعنى الذي حددناه فيما تقدم — تقضى القواعد المقررة في قانون المرافعات أن يكون الاختصاص للمحكمة الجزئية أياً كانت قيمة ولوزادت على مائتين وخمسين جنيهاً إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً (١) ، ويكون الحكم نهائياً فيما لا تتجاوز قيمته خمسين جنيهاً . وتقدر قيمة دعوى الإيجار إذا كانت بصحة العقد باعتبار مجموع الأجرة عن مدة الإيجار كلها ، وإذا كانت بصحة التنبيه بالإخلاء كان التقدير باعتبار أجرة المدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها . وإذا كانت بفسخ الإيجار كان التقدير باعتبار أجرة المدة الواردة في العقد أو الباقي منها حسب الأحوال . فإن كانت مدة الإيجار أو المدة الباقية تزيد على تسع سنين ، قدرت دعوى الفسخ على أساس تسعة أضعاف الأجرة السنوية « (م ٣٨ مرافعات) . فتكون دعوى فسخ الإيجار والإخلاء مثلاً من اختصاص المحكمة الجزئية إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً ، ولوزادت أجرة المدة الباقية من العقد على مائتين وخمسين جنيهاً . وتكون دعوى المطالبة بالأجرة من اختصاص المحكمة

(١) وهذا في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر ، أما في العلاقة ما بين المستأجر والغير ، كستأجر آخر من نفس المؤجر يدعى أنه مقدم ، فإن تقدير قيمة الدعوى يكون باعتبار مجموع الأجرة عن مدة الإيجار كلها (نقض مدني ٧ يناير سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٨ ص ٣٩٥) .

الجزئية إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً ، ولو زادت أجرة المدة الباقية من العقد على مائتين وخمسين جنيهاً . وتكون دعوى المطالبة بالأجرة من اختصاص المحكمة الجزئية كذلك إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً ، ولو كانت الأجرة المطالب بها هي أجرة متأخرة عن أكثر من سنة وبلغ مجموعها أكثر من مائتين وخمسين جنيهاً . أما إذا زادت الأجرة السنوية على مائتين وخمسين جنيهاً في السنة ، فإنه يجب الرجوع إلى الأصل العام . فتكون الدعوى من اختصاص المحكمة الجزئية إذا لم تتجاوز قيمتها مائتين وخمسين جنيهاً ، ويكون الحكم نهائياً فيما لا يتجاوز قيمته خمسين جنيهاً . وتكون الدعوى من اختصاص المحكمة الكلية إذا تجاوزت قيمتها مائتين وخمسين جنيهاً ، ويكون الحكم ابتدائياً ويجوز استئنافه أمام محكمة الاستئناف . ولما كان يغلب في دعاوى الإيجار ألا تزيد الأجرة السنوية فيها على مائتين وخمسين جنيهاً ، فإن أكثر دعاوى الإيجار بحسب القواعد المقررة في قانون المرافعات ، تقع في اختصاص المحكمة الجزئية . ويكون الحكم فيها نهائياً فيما لا يتجاوز قيمته خمسين جنيهاً ، فإذا تجاوزت القيمة هذا المبلغ جاز استئناف الحكم أمام المحكمة الكلية .

ولا تزال هذه هي قواعد الاختصاص النوعي في دعاوى الإيجار إذا تعلقَت هذه الدعاوى بمنازعات لا تعتبر منازعات إيجارية على النحو الذي حددناه فيما تقدم . أما إذا تعلقَت بمنازعات إيجارية ، فقد جعل المشرع الاختصاص فيها للمحكمة الكلية على الوجه الذي سنبينه فيما يلي .

٧٠٤ — اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية : نصت الفقرة

الأولى من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على أن « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . » . فالمنازعات الإيجارية إذن ، وهي المنازعات التي تنشأ عن تطبيق قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، تقع كلها في اختصاص المحكمة الكلية (١) . وكان أكثر هذه المنازعات ، كما رأينا ، يقع في اختصاص المحكمة الجزئية ،

(١) وهذا هو الحكم أيضاً في التشريعات الاستثنائية التي سبقت قانون إيجار الأماكن ، فقد جعلت أكثر هذه التشريعات - المرسوم بقانون ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والمرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ والأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ - الاختصاص للمحكمة الكلية . أما الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فكان يجعل الاختصاص للجنة خاصة نص على كيفية تشكيلها .

ويستأنف الحكم الصادر فيه أمام المحكمة الكلية . كما كان القليل من هذه المنازعات - وهو الذي تزيد الأجرة السنوية فيه على مائتين وخمسين جنيهاً وتزيد قيمته على هذا المبلغ - يقع في اختصاص المحكمة الكلية ، ويستأنف الحكم الصادر فيه أمام محكمة الاستئناف . فأراد المشرع اختصار الطريق في المنازعات الإيجارية ، توخياً للسرعة وتبسيطاً للتقاضي . فترك مبدأ تعدد درجات التقاضي في هذه المنازعات ، وجعل التقاضي من درجة واحدة يصدر الحكم منها نهائياً غير قابل لأي طعن . واختار لهذه الدرجة المحكمة التي كانت في الأصل تصدر أكثر الأحكام النهائية في مسائل الإيجار وهي المحكمة الكلية . فقد رأينا أن أكثر دعاوى الإيجار تقع ، بحسب القواعد المقررة في قانون المرافعات ، في اختصاص المحاكم الجزئية ، ويستأنف الحكم أمام المحكمة الكلية فيكون حكم هذه المحكمة نهائياً في هذه الدعاوى . فالذي اختصره المشرع في المنازعات الإيجارية من درجتي التقاضي ، ليس هو الدرجة الثانية ، بل هو الدرجة الأولى . فقد اختصر المحكمة الجزئية ، وجعل المنازعات الإيجارية ترفع رأساً إلى المحكمة الكلية التي كانت من قبل تنظر هذه المنازعات بصفة استئنافية . فكان من الطبيعي إذن أن يجعل حكم المحكمة الكلية في المنازعات الإيجارية حكماً نهائياً لا يقبل الطعن . ولم يخسر المتقاضون بذلك إلا محكمة أول درجة وهي المحكمة الجزئية ، أما المحكمة الاستئنافية وهي المحكمة الكلية فقد احتفظوا بها^(١) . وفي هذا أيضاً تقدير من

(١) وقد دارت مناقشة في هذا الصدد في مجلس الشيوخ عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ قال أحد الشيوخ : « إن الضرورة تقضي بإعطاء المتقاضين حق الطعن ، إذ من الجائز أن تخطئ المحكمة الابتدائية ، ولذا أرى أن تكون هذه الأحكام قابلة للطعن » . فأجاب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ : « تنص المادة على أن الدعاوى ترفع إلى المحكمة الابتدائية ، وهي الهيئة الاستئنافية لأحكام المحاكم الجزئية . والواقع أنه رؤى - اختصاراً للإجراءات - أن ترفع الدعاوى إلى المحكمة الابتدائية مباشرة بدل المحاكم الجزئية فالذي حذف هو الدرجة الأولى لا الدرجة الثانية . والمحكمة الابتدائية - كما قلت - هي الهيئة الاستئنافية لأحكام المحاكم الجزئية ، وحكمها نهائياً في مثل هذه الدعاوى » .

على أنه لا بد من القول أن في القليل من الدعاوى - وهي الدعاوى التي تتجاوز الأجرة السنوية فيها مائتين وخمسين جنيهاً وتزيد قيمتها على هذا المبلغ - قد كان أمام المتقاضين درجتان ، الدرجة الابتدائية منها هي المحكمة الكلية والدرجة الاستئنافية هي محكمة الاستئناف ، فخسروا بذلك الدرجة الاستئنافية نفسها لا الدرجة الابتدائية . ولكن هذه الخسارة ليست بذى بال ، فهي لا تقع إلا في القليل من الدعاوى كما سبق القول . والخسارة الحقيقية في جعل حكم المحكمة الكلية نهائياً غير قابل لأي طعن هي في انعدام المرجع لتوحيد المبادئ التي يسمير عليها القضاء في تفسير قانون =

المشرع لأهمية المنازعات الإيجارية ، إذ تفادى أن تنظر هذه المنازعات أمام المحكمة الجزئية لما يتضمنه قانون إيجار الأماكن من مزايا عديدة للمستأجرين وقيود ثقيلة على المؤجرين .

ولما كان اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية هو اختصاص نوعي ، فإنه يعتبر متعلقاً بالنظام العام . وقد نصت المادة ١٣٤ مرافعات على أن « عدم اختصاص المحكمة بسبب عدم ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها ، ويجوز الدفع به في أية حالة كانت عليها الدعوى ولو في الاستئناف » . فإذا رفعت منازعة إيجارية أمام المحكمة الجزئية ، جاز للمدعى عليه أن يدفع بعدم الاختصاص . فإذا سكت ، جاز للمحكمة من تلقاء نفسها أن تقضى بعدم اختصاصها^(١) . ويجوز للمدعى عليه الدفع بعدم الاختصاص ، كما يجوز للمحكمة أن تقضى بعدم الاختصاص من تلقاء نفسها ، في أية حالة كانت عليها الدعوى ، أي سواء قبل نظر الموضوع أو بعده . بل إذا فات محكمة الدرجة الأولى القضاء به ، جاز للمحكمة الاستئنافية أن تقضى به إذا أبدى الدفع أمامها لأول مرة في أية حالة كانت عليها الدعوى ، بل يجوز لها أن تقضى به من تلقاء نفسها . ولا يجوز الاتفاق بين الخصوم ، لا قبل رفع الدعوى ولا بعد رفعها ، على مخالفة هذه الأحكام .

ويتبين مما تقدم أن المحكمة الكلية لها في دعاوى الإيجار نوعان من الاختصاص : (١) اختصاص استثنائي تنظر بموجبه جميع المنازعات الإيجارية . ونظراً لكثرة هذه المنازعات ، خصصت بقرار من وزارة العدل بعض الدوائر في المحاكم الكلية لنظرها ، وسميت بدوائر الإيجارات . والأحكام التي تصدر من دائرة الإيجارات في المنازعات الإيجارية أحكام نهائية غير قابلة لأي طعن . (٢) واختصاص عادي تنظر بموجبه دعاوى الإيجار التي لا تدخل في المنازعات الإيجارية ، طبقاً لقواعد الاختصاص المقررة في قانون المرافعات . فتتظر المحكمة الكلية

= إيجار الأماكن وتطبيقه ، لتشتت آراء المحاكم في بعض هذه المبادئ ، مما يجعل فتح باب الطعن بالنقض في الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية ، ولو بقيود معينة ، أمراً مرغوباً فيه . وسنعود إلى هذه المسألة عند الكلام في نهائية هذه الأحكام (انظر ما يلي فقرة ٧٢٥ في آخرها في الهامش) .

(١) الخليفة ١٤ يناير سنة ١٩٤٦ المجموعة الرسمية ٤٧ رقم ١٧٩ .

— فى دوائرها العادية لافى دوائرها الإيجارية — المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن ، سواء بصفة ابتدائية إذا زادت الأجرة السنوية على مائتين وخمسين جنيها وكانت قيمة الدعوى تزيد على هذا المبلغ ، أو بصفة استثنائية فى أحكام المحاكم الجزئية التى تستأنف أمامها . والأحكام التى تصدر منها بصفة ابتدائية فى غير المنازعات الإيجارية تقبل الطعن فيها بالاستئناف أمام إحدى محاكم الاستئناف .

وتنحصر بعض دوائر المحكمة الكلية لنظر المنازعات الإيجارية بقرار من وزارة العدل ليس إلا تنحصر إدارياً محضاً قصد به تنظيم العمل ، وتنحصر بعض القضايا فى هذا النوع من المنازعات حتى يحيطوا بدقائقه فينجزوا عملهم القضائى فى يسر ودقة . ولكن لا يزال لكل دائرة من دوائر المحكمة الكلية ، دائرة عادية كانت أو دائرة إيجارية ، كل ما للمحكمة الكلية من اختصاص عادى أو استثنائى . فإن هذا الاختصاص تقرر بموجب القانون ، فلا يجوز أن يعدله قرار إدارى^(١) . ومن ثم يجوز لدائرة عادية أن تنظر منازعة إيجارية ، كما يجوز لدائرة إيجارية أن تنظر دعوى إيجار لا تدخل فى المنازعات الإيجارية . فإذا رفعت منازعة إيجارية أمام دائرة عادية كان لهذه أن تنظرها ، ويكون حكمها فى هذه الحالة حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأى وجه . كما أن لهذه الدائرة العادية أن تحيل المنازعة الإيجارية إلى دائرة من دوائر الإيجارات ، عملاً بحكم المادة ١٣٥ من رفعات . وإذا رفعت دعوى إيجار لا تدخل فى المنازعات الإيجارية وتجاوز نصاب القاضى الجزئى أمام دائرة إيجارية ، كان لهذه أن تنظرها^(٢) ، ويكون

(١) وقد قضى بأن دائرة الإيجارات تختص باعتبارها درجة أولى للتقاضى بكل المنازعات التى لم يعط الاختصاص فيها للمحاكم الجزئية ، شأنها فى ذلك شأن باقى دوائر محكمة مصر الابتدائية ، وليس عرض قضايا الإيجارات عليها دون غيرها إلا توزيعاً إدارياً للعمل أقره وزير العدل ، وليس من شأن هذا القرار أن يلغى القانون (استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية) . وقضى كذلك بأن حكم المحكمة الابتدائية ، مهما تكن الدائرة التى أصدرته ، يكون غير قابل للطعن بأى طريق إذا أصدر على مقتضى الاختصاص الاستثنائى فى منازعة يحكمها قانون الأماكن المؤجرة (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الحاماة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧) .

(٢) مصر الكلية ٩ يونيو سنة ١٩٥٢ دائرة ١٢ قضية رقم ١٧ وقضية رقم ٤٤١ سنة ١٩٥٢ - ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧١٢ سنة ١٩٥٦ .

حكما في هذه الحالة حكما غير نهائي ، ويجوز الطعن فيه بالاستئناف (١) . كما أن لهذه الدائرة الإيجارية أن تحيل الدعوى إلى دائرة من الدوائر العادية (٢) . ويستوى في كل ذلك أن يكون المدعى عليه قد دفع بعدم الاختصاص أو لم يدفع (٣) ، والعبارة في تكييف المنازعة بأنها منازعة إيجارية ليست بتكييف المدعى أو المدعى عليه ، بل بالتكييف الذي أخذت به المحكمة (٤) . فإذا رفع المؤجر دعوى بإخلاء المستأجر لعوامة استأجرها منه أمام دائرة الإيجارات ، وقضت الدائرة بأن العوامة لا تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي فلا تكون المنازعة منازعة إيجارية ، ولكنها مع ذلك قضت بإخلاء العوامة تطبيقاً للقواعد العامة باعتبار أن النزاع يدخل في الاختصاص العادي للمحكمة الكلية ، كان هذا الحكم قابلاً للاستئناف ، ويجوز للمستأجر الذي قضى بإخلائه أن يستأنفه ، ويجوز ، من جهة أخرى للمؤجر أن يستأنف الحكم فيما تضمنه من قضائه بعدم اختصاص المحكمة باعتبارها دائرة إيجارية ، إذ أن الحكم قد قضى بأن العوامة لا تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي فيكون قد قضى ضمناً بعدم الاختصاص

(١) استئناف مصر ٤ أبريل سنة ١٩٤٨ المحامة ٣٠ رقم ٥٣٥ ص ١٢٢٩ - ٨ مايو سنة ١٩٤٩ المحامة ٣٢ ص ٨٥١ - استئناف مختلط ٥ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٣٩ . (٢) وقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر من دائرة الإيجارات والقاضي بإحالة الدعوى إلى الدائرة الخامسة لاختصاصها إذ أن النزاع المطروح عليها لا يحكمه القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإنما هو خاضع لتطبيق أحكام القانون العام - بعد أن أصبح ذلك الحكم نهائياً - كان لزاماً أن تنقيد المحكمة عند نظر الدعوى بذلك الحكم ، أي باعتبار أن النزاع خاضع لأحكام القانون العام ، وكان يتعين عليها أن تفصل بداءة فيما إذا كانت مختصة بالقضاء في الدعوى من حيث قيمتها وفقاً للمادة ١٣٤ مرافعات (نقض مدني ١٠ مارس سنة ١٩٥٥ المحامة ٣٦ رقم ٣٤٧ ص ٦٩١) .

(٣) ولا يستطيع الخصوم بمحض إرادتهم أن يعدلوا من قواعد الاختصاص ولا أن يتفقوا على ما يخالفها لتعلق هذه القواعد بالنظام العام كما سبق القول . فرفع الدعوى إلى دائرة الإيجارات ليس من شأنه بأي حال أن يؤثر في مسألة الاختصاص . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه مادام قانون إيجار الأماكن لم ينظم حالة من يشغلون الأماكن دون سند ، فإن الدعوى التي ترفع على شخص باعتباره شاغلاً العين دون سند أمام دائرة الإيجارات لا تدخل في الاختصاص الانتهائي للمحكمة ، ومن ثم يكون حكماً قابلاً للاستئناف (استئناف مختلط ٢٦ يونيو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٣٤) .

(٤) استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ - مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحامة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧ .

بنظر الدعوى باعتبارها منازعة إيجارية . فإذا رفع الاستئناف معاً إلى محكمة الاستئناف ، ورأت هذه المحكمة أن العوامة لا تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، رفضت الاستئناف المرفوع من المؤجر ، وقضت في الاستئناف المرفوع من المستأجر بتأييد الحكم الابتدائي بالإخلاء أو بالغائه حسبما ترى . أما إذا رأت محكمة الاستئناف أن العوامة تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي - كما هو الصحيح في رأينا (١) - فإنها تقضى بعدم قبول استئناف المستأجر لأن الحكم المستأنف حكم نهائي لا يقبل أى طعن ، وتقضى بقبول استئناف المؤجر وإلغاء الحكم المستأنف فيما تضمنه من عدم اختصاص المحكمة باعتبارها دائرة إيجارات وباختصاصها على هذه الصفة ، ومن ثم لا تعرض لموضوع الدعوى لأن الحكم الصادر فيه حكم نهائي لا يقبل أى طعن (٢) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٧١ في الهامش وفقرة ٥٧٥ .

(٢) وكون المحكمة الكلية هي المحكمة المختصة بنظر المنازعات الإيجارية لا يمنع من اختصاص القضاء المستعجل بنظر المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت في هذه المنازعات ، تطبيقاً لأحكام المادة ٤٩ مرافعات ، فيجوز ، تمهيداً لرفع دعوى الإخلاء بسبب استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالاً لا يضر بمصلحة المالك ، رفع دعوى إثبات الحالة أمام القضاء المستعجل (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٢١ ص ٣٤١) . وقد قضى بأن القضاء المستعجل مختص بدعوى إثبات الحالة ، ولكنه غير مختص بالحكم بطرد المستأجر لإساءة استعمال العين لأن هذه المنازعة الأخيرة تعتبر منازعة إيجارية لا يختص بها القضاء المستعجل (مصر الكلية مستعجل ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ٣ رقم ٧٣٩٥ سنة ١٩٥٤ - وانظر في عدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر المنازعات الإيجارية من حيث موضوع المنازعة ذاته نقض مدني ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ - ٧ مايو سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٥١ ص ٩٩٠) . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن لا تمنع اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في حالات الاستعجال ، فإذا رفع المؤجر دعوى إخلاء أمام المحكمة الكلية ، ثم حدث بعد ذلك من المستأجر تصرفات توجب الاستعجال في إخلاء العين المؤجرة ، كأن استعمل العين على وجه يضر بها ضرراً جسيماً أو استخدمها منزلاً للدعارة ، جاز للمؤجر أن يرفع الأمر إلى قاضي الأمور المستعجلة ليقتضى بالإخلاء موقفاً دون مساس بالدعوى الموضوعية المرفوعة أمام المحكمة الكلية (استئناف مختلط ١٧ يونيو سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٢٣٩) .

وفي قضية آجر مجلس بلدى لشخص داراً للسينما والتثيل ، وعند انقضاء المدة الأصلية للإيجار انتزع المجلس العين من المستأجر ووضع عليها الأختام ، فرفع المستأجر دعوى أمام القضاء يطالبه بفض الأختام واسترداد حيازته للعين ، ورفع المجلس دعوى فرعية بصفة مستعجلة يطالب بطرد المستأجر من العين استناداً إلى أن العقد هو ترخيص في استغلال مرفق عام . فعلم القضاء =

٧٠٥ - ب . الاختصاص المحلي : أما الاختصاص المحلي بالنسبة إلى

المنازعات التجارية ، فلم يستحدث قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فيه جديداً ، واقتصرت المادة ١٥ من هذا القانون على أن تقول : « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . » ، أى المختصة طبقاً للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات في شأن الاختصاص المحلي ، كما سبق القول .

ونجد هذه القواعد العامة ، في خصوص جميع دعاوى الحقوق الشخصية أو المنقولة ويدخل فيها دعاوى الإيجار^(١) ، منصوصاً عليها في المادة ٥٥ مرافعات ، وهي تجري بما يأتي : « في دعاوى الحقوق الشخصية أو المنقولة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ، فإن لم يكن له موطن بمصر فللمحكمة التي يقع بدائرتها سكنه . وإذا تعدد المدعى عليهم ، كان الاختصاص للمحكمة التي يقع بدائرتها موطن أحدهم » . فتكون المنازعات التجارية - شأنها في ذلك شأن سائر منازعات الإيجار ولو كانت منازعات غير إيجارية - من اختصاص المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ولو كان المكان المؤجر واقعاً في دائرة محكمة أخرى . غير أنه في المنازعات التجارية يكون الاختصاص للمحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ، وفي

= المستعجل بفض الاختتام ورد الحيازة للمستأجر ، وفي الدعوى الفرعية بعدم الاختصاص تأسيساً على أن المرافق ذات الصلة التجارية أو الاقتصادية لا تعتبر مرافق عامة فدعوى الطرد تختص بنظرها دائرة الإيجارات . فطعن المجلس في الحكم بالنقض بسبب أن القضاء المستعجل أخطأ في تكييف العلاقات القانونية بينه وبين المستأجر بأنها عقد إيجار مع أنها في حقيقتها ترخيص في استعمال مرفق عام ، ولو التزم القضاء المستعجل التكييف الصحيح لقضى بالطرد لأن التشريع لا يسرى في هذه الحالة . فقضت محكمة النقض بأن خطأ القضاء المستعجل في تكييف العلاقة القانونية بأنها عقد إيجار ، بفرض حصوله ، ليس إلا خطأ في تقدير وقتي عاجل للنزاع اقتضته ضرورة الفصل في الإجراء الوقفي المطلوب ، ولا تأثير له على أصل الحق الذي يبقى سليماً للطرفين أن يناضل فيه لدى المحكمة المختصة بالفصل فيه ، ويقع على كاهل من استصدر الحكم بهذا الإجراء الموقت مسئولية التنفيذ به إن ثبت فيما بعد أن الحق لم يكن في جانبه . ومن ثم لا يكون هذا الخطأ ، على فرض حصوله ، سبباً للطعن عملاً بالمادة ١٠ من المرسوم بقانون بإنشاء محكمة النقض (نقض مدني ١٠ مايو سنة ١٩٥١ طعن رقم ١١٩ سنة ١٩٥١ قضائية منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ٢٣٣ - ص ٢٣٤) . ومعنى ذلك أن القضاء المستعجل ، مع قوله بأن المنازعة إيجارية ، حكم باختصاصه بالإجراءات الوقفية في هذه المنازعة ، وأقرته محكمة النقض على ذلك .

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٤٤ .

المنازعات الأخرى يكون الاختصاص تارة للمحكمة الجزئية وتارة للمحكمة الكلية .
 فإذا رفع المؤجر على المستأجر دعوى متعلقة بمنازعة إيجارية ، كدعوى إخلاء
 أو دعوى زيادة الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى ، رفعها أمام المحكمة الكلية
 التي يقع في دائرتها موطن المستأجر ، فإن لم يكن له موطن بمصر فالمحكمة التي
 يقع في دائرتها سكنه . وإذا تعدد المستأجرون ، كان الاختصاص للمحكمة
 الكلية التي يقع في دائرتها موطن أحدهم .

وإذا رفع المستأجر على المؤجر دعوى متعلقة بمنازعة إيجارية ، كدعوى
 تخفيض الأجرة أو دعوى استرداد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ،
 رفعها أمام المحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن المؤجر (١) ، على التفصيل
 الذي قدمناه فيما يتعلق بسكن المؤجر إذا لم يوجد له موطن وفيما يتعلق بتعدد
 المؤجرين .

هذا وتنص المادة ٦٣ مرافعات على أنه « في المنازعات المتعلقة بالتوريدات
 والأشغال وأجور المساكن وأجور العمال والصناع يكون الاختصاص للمحكمة
 التي في دائرتها تم الاتفاق أو نفذ متى كان فيها موطن أحد الخصوم » . ويتبين
 من ذلك أن محكمة المدعى تكون مختصة كذلك ، فيما يتعلق بأجور الأماكن ،
 متى كان عقد الإيجار قد تم أو نفذ في موطنه . ولما كان المستأجر يسكن يقوم بتنفيذ
 العقد بالسكن ويتحدد غالباً موطنه به ، فتكون محكمة موطنه هي المحكمة التي
 نفذ في دائرتها العقد وتكون مختصة ولو كان هو المدعى . ويلاحظ أنه إذا
 رفعت الدعوى أمام محكمة المدعى عليه ، لم يشترط أن تكون هذه المحكمة هي
 التي تم العقد في دائرتها أو نفذ ، وذلك بالرغم من ظاهر النص (٢) .

(١) وقد قضت محكمة مصر الكلية بعدم الاختصاص في دعوى تخفيض الأجرة عن منزل
 بالقاهرة بملوك لشخص يقيم بالإسكندرية ، وكان المستأجر قد رفع الدعوى أمام محكمة مصر
 الكلية ، فقررت المحكمة إحالتها ، عملاً بالمادة ١٣٥ مرافعات ، إلى محكمة الإسكندرية الكلية
 التي يقع بدائرتها موطن المؤجر المدعى عليه (مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢
 قضية رقم ٥٢٣٧ سنة ١٩٥٢) .

(٢) لأن المشرع - كما يقول الأستاذ أحمد مسلم - أراد التخفيف لا التشديد (أحمد مسلم
 في التنظيم القضائي ونظرية الدعوى سنة ١٩٥٧ فقرة ٢٤٩ - وانظر أيضاً فقرة ٢٤٠ - فقرة
 ٢٤٤ فيما يتعلق بقواعد الاختصاص المحل المقررة في قانون المرافعات - وانظر آنفاً فقرة ٤٤٤
 في الاختصاص المحل فيما يتعلق بدعوى الإيجار غير المتعلقة بالمنازعات الإيجارية) .

المبحث الثاني

الأحكام المتعلقة بالإجراءات

٧٠٦ - إجراءات مبسطة وإجراءات عادية : رسم التشريع الاستثنائي للمنازعات الإيجارية إجراءات مبسطة في بعض النواحي ، وهي الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى ووجوب أن يكون الفصل في هذه المنازعات على وجه الاستعجال . وفيما عدا ذلك ، فإن الإجراءات الواجب اتباعها في المنازعات الإيجارية هي نفس الإجراءات العادية الواجبة الاتباع في المنازعات الأخرى . فنبحث أولاً هذه الإجراءات المبسطة ، ثم نستعرض بعد ذلك في إيجاز أمثلة من الإجراءات العادية التي تخضع لها المنازعات الإيجارية . أما المنازعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر غير المنازعات الإيجارية ، فهذه تخضع لجميع الإجراءات العادية التي تخضع لها سائر المنازعات ، وليس لها - خلافاً للمنازعات الإيجارية - إجراءات مبسطة غير ما تقرره القواعد العامة . وقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة ١٥٥ من قانون إيجار الأماكن صراحة على ذلك ، إذ تقول : « وتظل المنازعات المدنية الأخرى التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائي والإجراءات » .

§ ١ - الإجراءات المبسطة

٧٠٧ - طائفتان من الإجراءات : تنحصر هذه الإجراءات المبسطة في طائفتين : (أ) الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى . (ب) الإجراءات المتعلقة بوجوب الفصل في النزاع على وجه الاستعجال .

٧٠٨ - ١ . إجراءات المتعلقة برفع الدعوى : رسم تقنين المرافعات الإجراءات الواجب اتباعها في رفع الدعوى ، وتسرى هذه الإجراءات على كل الدعاوى التي ترفع أمام المحاكم ما لم يقض القانون بغير ذلك ، فتسرى على المنازعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر غير المنازعات الإيجارية ، لأن المنازعات الإيجارية

تقضى فيها القانون بغير ذلك كما سنرى . وتتلخص إجراءات رفع الدعوى التى رسمها تقنين المرافعات فى أن ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعى بصحيفة تعلن للمدعى عليه على يد أحد المحضرين (م ٦٩ مرافعات) . وميعاد الحضور أمام المحكمة الابتدائية يكون ثمانية أيام على الأقل فى الدعاوى المدنية ، ويجوز فى حالة الضرورة نقص هذا الميعاد إلى ثلاثة أيام (٧٢ مرافعات) . وعلى المدعى بعد تسلمه أصل الصحيفة المعلنة أن يقدمه لقلم الكتاب لقيد الدعوى بجدول المحكمة فى اليوم السابق لتاريخ الجلسة المحددة لنظرها على الأكثر (م ٧٥ مرافعات) . وإذا سبق دفع الرسم بأكمله قبل إعلان الصحيفة ، وجب على قلم المحضرين تسليم الأصل لقلم الكتاب بعد إعلانه ، وعلى قلم الكتاب إجراء القيد من تلقاء نفسه (م ٧٧ مرافعات) .

هذه هى الخطوط الرئيسية للإجراءات التى رسمها تقنين المرافعات فى رفع الدعوى . ومنها يتبين أن الدعوى ترفع بصحيفة تعلن على يد محضر للمدعى عليه ، وميعاد الحضور أمام المحكمة الكلية يجب أن يكون ثمانية أيام على الأقل ، وبعد تمام إعلان صحيفة الدعوى يرد الأصل إلى المدعى ليقدمه إلى قلم الكتاب لقيد الدعوى . وقد بسط المشرع هذه الإجراءات فى المنازعات الإيجارية ، إذ تقضى المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كما رأينا ، بأن ترفع هذه المنازعات « إلى المحكمة الابتدائية بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة . وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالاً بتسلم الطلب ، وأن يرفع الطلب المذكور فى خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسليمه إلى رئيس الدائرة المختصة ، الذى يحدد جلسة للنظر فى النزاع . ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفي الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول » . فالمدعى فى المنازعة الإيجارية يقدم طلباً بدعواه ، لا إلى قلم المحضرين ، بل إلى قلم كتاب المحكمة . ويبين فى الطلب موضوع الدعوى وسببها وطلباته فيها بالإيجاز (١) . وبعد دفع الرسم يتولى

(١) وهذا عدا البيانات المتعلقة بالخصوم . وتبين العین المؤجرة بياناً كافياً . وقد قضى مع ذلك بأن الخطأ فى بيان العین المطلوب لإخلاؤها لا يؤثر فى صحة الإجراء متى كان مجرد خطأ مادى أو كتابى صار تصحيحه فى الوقت المناسب ولم يترتب عليه أى ضرر ، إذ المقرر فى فقه المرافعات أن البطلان لا يقع عند عدم النص عليه إلا إذا كان العيب الذى شاب الإجراء عيباً جوهرياً يفوت على الخصم مصلحته التى يقصد القانون إلى صيانتها بما أوجبه وحصلت المخالفة فيه (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨) .

قلم كتاب المحكمة بنفسه ، بعد أن يعطى إيصالاً للمدعى بتسلم الطلب ، إجراءات تحديد الجلسة وإعلان الطلب وقيد الدعوى . فرفع الطلب ، في خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسلمه ، إلى رئيس دائرة الإيجارات لتحديد جلسة لنظر الدعوى . ثم يعلن مضمون الطلب وتاريخ الجلسة إلى طرفي الخصومة ، لا على يد محضر ، بل بطريق البريد بكتاب مسجل بعلم وصول . ويجب أن يصل الإعلان قبل الموعد المحدد للجلسة بخمسة أيام على الأقل ، لا بثمانية أيام كما هو الأمر في الدعاوى العادية على ما رأينا . فالمدعى إذن ليس عليه إلا أن يقدم الطلب لقلم كتاب المحكمة مع دفع الرسم ، ثم ينتظر بعد ذلك حتى يعلن بتاريخ الجلسة بكتاب مسجل بعلم وصول ، فيحضر الجلسة في الميعاد المحدد . وفي هذا تبسيط ظاهر في إجراءات رفع الدعوى (١) .

(١) وهذه الإجراءات المبسطة تقررت لمصلحة المدعى فيجوز له أن ينزل عنها ويلجأ إلى الطريق العادي لرفع الدعوى على يد محضر وفقاً للقواعد المقررة في قانون المرافعات التي سبق بيانها (استئناف مختلط ١٤ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٦١ - مصر المختلطة ٢٢ مارس سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٤٣ - مصر الوطنية ٢٩ يناير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٤ ص ١٣٨٤ - ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٩٢٧ سنة ١٩٥٥ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٤٣٦٩ سنة ١٩٥٥) . ويتحقق ذلك عملاً إذا رفع المدعى الدعوى بالمنازعة الإيجارية إلى المحكمة الجزئية مثلاً بصحيفة دعوى تعلن على يد محضر ، فتحيل المحكمة الجزئية الدعوى إلى دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية ، فلا يجوز عندئذ للمدعى عليه أن يدفع أمام هذه الدائرة بأن رفع الدعوى غير صحيح لعدم اتباع الإجراءات المبسطة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، فإن هذا التشريع لم يحرم ذوي الشأن من رفع الدعوى بالطريق العادي (مصر الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٥٠١ سنة ١٩٥٣ - ٢٠ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٤ سنة ١٩٥٥) . وقد قضى في دعوى تخفيض إيجار مرفوعة بصحيفة معلنة على يد محضر ، أعلنها مخاطباً مع السيد مأمور قسم الزيتون دون أن يبين في إعلانه الخطوات التي سبقت تسليم الصورة وهو ما يوجب بطلان الإعلان طبقاً لما استقر عليه قضاء النقض ، بأن للمحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها ببطلان صحيفة الدعوى إذا تبين لها بطلانها (مصر الكلية ٥ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥٤٢ سنة ١٩٦١) . ولا يترتب على رفع المنازعة الإيجارية بالطريق العادي أن تتغير طبيعة هذه المنازعة ، بل تبقى منازعة إيجارية تنظر أمام دائرة الإيجارات على وجه الاستعجال ويكون الحكم الصادر فيها نهائياً غير قابل لأي طعن (استئناف مختلط ١٤ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٦١) - والعكس أيضاً صحيح ، فإذا رفعت دعوى أمام دائرة الإيجارات بالإجراءات المبسطة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، ورأت دائرة الإيجارات أن الدعوى ليست منازعة إيجارية فنظرتها وفقاً لاختصاصها العادي أو أحالتها إلى دائرة عادية ، فلا يجوز للمدعى عليه أن يدفع بأن رفع الدعوى غير صحيح ، ذلك أن الخصومة - كما تقول محكمة مصر - تنعقد صحيحة =

هذا وتقضى المادة ٢٥ من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ الخاص بالمحاماة بالآلـة يجوز تقديم صحيفة الدعوى التى ترفع أمام المحاكم الكلية دون أن تكون موقعاً عليها من محام مقرر للمرافعة أمام هذه المحاكم . ولما كانت المنازعات الإيجارية ترفع أمام المحكمة الكلية ، فإن الطلب الذى يقدمه المدعى إلى قلم كتاب المحكمة على النحو الذى بيناه يجب أن يكون موقعاً عليه من محام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الكلية ، وإلا كان الطلب باطلاً وكانت الدعوى غير مقبولة . وبطلان هنا يتعلق بالنظام العام ، فيجب على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها (١) .

وبطلان الطلب — وهو صحيفة الدعوى بالنسبة إلى المنازعة الإيجارية — وجوه أخرى . فقد نصت المادة ٧٩ مرافعات على أنه « إذا كان الخطأ أو النقص فى بيانات صحيفة افتتاح الدعوى من شأنه أن يجهل بالمحكمة أو بالمدعى أو بالمدعى عليه أو بالمدعى به أو بتاريخ الجلسة بطلت الصحيفة . فإن وقع الخطأ أو النقص فما عدا ذلك من بياناتها ، جاز الحكم بالبطلان » . ونصت المادة ٨٠ مرافعات على أن « عدم مراعاة مواعيد الحضور المنصوص عليها يترتب عليه بطلان صحيفة الدعوى » . فإذا وقع بالطلب وجه من وجوه البطلان على النحو المبين فى النصوص

من جهة الشكل إذا اتبع المدعى فى رفعها طريقاً مرسوماً فى قانون خاص وكانت له مندوحة فى الاعتقاد بانطباق هذا القانون على النزاع (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٢٨ ص ٣٤٣ — ص ٣٤٤) .

(١) مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٣٤ سنة ١٩٥٧ — ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٥١ سنة ١٩٥٧ (وقد جاء فى هذا الحكم أن المراد بالتوقيع هو توقيع المحامى بيده شخصياً لا بطريق إنابة أحد غيره فى التوقيع عنه ، وإلا انتفت الحكمة التى وضع النص من أجلها وهى ضمان صياغة الصحيفة بواسطة المحامى نفسه) — ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٣٩٠ سنة ١٩٥٧ (وقد جاء فى هذا الحكم أن البطلان يكون واجباً إذا نص القانون عليه ، وينص القانون على البطلان بلفظه أى صراحة ، وقد ينص عليه بعبارة ناهية أو نافية أى دلالة كالحالة التى نحن بصددنا ، فقد نهى قانون المحاماة رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ فى المادة الخامسة والعشرين منه عن تقديم صحف الدعاوى أمام المحاكم الابتدائية دون أن يكون موقعاً عليها من محام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية) — ١٧ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٨١ سنة ١٩٥٨ .

ويجب أن يوقع الطلب محام حتى لو كان النزاع المرفوع أمام دائرة الإيجارات لا تتجاوز قيمته نصاب القاضى الجزئى ، كأن يطالب المستأجر برد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ويكون ما يطالب برده لا يزيد على مائتين وخمسين جنيهاً (مصر الكلية ١٤ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٥٩ سنة ١٩٥٧) .

المتقدم ذكرها ، وحضر المدعى عليه الجلسة بالرغم من ذلك وتمسك بالبطلان ، فإن المادة ١٤٠ مرافعات تقول إن « بطلان أوراق التكليف بالحضور الناشئ عن عيب في الإعلان أو في بيان المحكمة أو تاريخ الجلسة أو عن عدم مراعاة مواعيد الحضور يزول بحضور المعلن إليه ، وذلك بغير إخلال بحقه في التأجيل لاستكمال ميعاد الحضور » . ومن ثم يزول البطلان بحضور المدعى عليه . وإن هو غاب وحكم عليه غيابياً ، فهذا الحكم نهائى لا تجوز المعارضة فيه ولا هو قابل لأى طعن آخر . فلا تنحى للمدعى عليه في المنازعة الإيجارية الفرصة التى تنحى للمدعى عليه في المنازعات الأخرى ، وهى أن يتخلف عن حضور الجلسة حتى لا يزول البطلان ، فإن حكم عليه غيابياً أمكنه أن يعارض فى الحكم وأن يتمسك فى المعارضة ببطلان التكليف بالحضور . وهذا ما حمل بعض المحاكم على أن تجيز للمدعى عليه فى المنازعة الإيجارية أن يحضر الجلسة ، وأن يتمسك ببطلان الطلب ، دون أن يكون حضوره سبباً فى زوال هذا البطلان ، خلافاً لما تقضى به المادة ١٤٠ مرافعات ، وبذلك تنحى له فرصة التمسك بالبطلان كما أتاحت للمدعى عليه فى المنازعات الأخرى (١) .

٧٠٩ - ب . وجوب الفصل فى النزاع على وجه الاستعجال : وتنص

(١) وقد قضت محكمة مصر الكلية فى هذا المعنى بأنه « إذا كانت الدعوى قد رفعت تأسيساً على التشريع الاستثنائى رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن حضور المدعى عليه لا يزيل البطلان الناشئ عن عيب فى الإعلان متى دفع به منذ البداية . ومناط هذا النظر أن الشارع رسم ذلك التشريع بطابع فريد ، وميزه بإجراءات خاصة بصالح الأخصام قدر اتصالها بالنظام العام ، لذلك كان على المحاكم أن تقوم من تلقاء نفسها بتطبيق القانون فى أصوله جميعاً على الوجه الذى يحقق مراد الشارع وحكمة التشريع . ولما كان ذلك ، وكانت إجراءات التقاضى المقررة فى المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تحول دون الطعن فى الأحكام الصادرة تطبيقاً له بأى طريق ، فإنه لا يصح أعمال المادة ١٤٠ مرافعات والقول بأن حضور المدعى عليه يزيل البطلان ، لأن علة زوال البطلان بالحضور هى أن تكون أمام الخصم الغائب فرصة الطعن على الحكم والتمسك فى طعنه بالبطلان . وهذه الفرصة غير متاحة أصلاً فى المنازعات التى يكون الحكم فيها غير قابل لأى طعن ، فن أعلنت إليه الدعوى إعلاناً باطلاً لا وسيلة له إلى منع صدور حكم نهائى عليه إلا الحضور فى جلسة المرافعة والتمسك ببطلان الإعلان ، ولا يجوز فى المنطق القانونى حرمانه من الفرصة الوحيدة المهيأة للدفاع عن حقوقه ، والتى إن فاتت صدر الحكم ضده انتهائياً ومعصوماً من أى سحب أو إلغاء (مصر الكلية ٢٩ يناير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٤ ص ١٣٨٤) - وانظر أيضاً فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٣٢ .

الفقرة الرابعة من المادة ٥ من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على ما يأتي :
« ويفصل في النزاع على وجه الاستعجال » . وعندما ينص القانون على أن نزاعاً ما
يجب الفصل فيه « على وجه الاستعجال » أو « على وجه السرعة » ، فإن أهم
ما يترتب على ذلك أمران :

(الأمر الأول) ما نصت عليه المادة ١١٨ من أن « الدعاوى المستعجلة
ودعاوى شهر الإفلاس والدعاوى البحرية متى كانت السفينة في الميناء ودعاوى
السندات الإذنية والكمبيالات وكل الدعاوى التي ينص القانون على وجوب الفصل
فيها على وجه السرعة ودعاوى التماس إعادة النظر جميعها تقدم مباشرة إلى المحكمة
دون عرضها على التحضير . ويتعين على المدعى فيها أن يودع مستنداته قلم الكتاب
عند قيد دعواه ، ويقدم المدعى عليه ما يكون لديه من مستندات في جلسة المرافعة
نفسها . وفي جميع الأحوال تعطى المحكمة الخصوم المواعيد المناسبة للاطلاع على
المستندات والرد عليها . وكلما اقتضت الحال تقديم مستندات أو طلبات عارضة
أو إدخال خصوم ، حددت المحكمة المواعيد التي يجب أن يتم فيها ذلك » .

(والأمر الثاني) ما نصت عليه المادة ٣٨٦ مرافعات من أنه « لا تجوز المعارضة
في الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة ولا في المواد التي يوجب القانون الحكم
فيها على وجه السرعة » .

وفي المنازعات الإيجارية — ويجب الفصل فيها على وجه الاستعجال كما رأينا —
لا حاجة إلى الاستناد إلى نص المادة ٣٨٦ مرافعات للقول بأنه لا تجوز المعارضة
في الأحكام الصادرة فيها . ذلك أن الحكم الذي يصدر في منازعة إيجارية يكون ،
بموجب نص المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، حكماً نهائياً لا تجوز المعارضة
فيه ولا هو قابل لأي طعن آخر .

بقي الأمر الأول ، وهو ما نصت عليه المادة ١١٨ مرافعات . فلا تعرض
دعوى المنازعة الإيجارية على قاضي التحضير ، وتنظرها المحكمة رأساً ، وهي
التي تقوم بتحضيرها ، حتى لو كانت الدعوى تتجاوز نصاب القاضي الجزئي ،
وعلى المدعى أن يودع مستنداته قلم كتاب المحكمة عند قيد الدعوى ، وعلى المدعى
عليه تقديم مستنداته في جلسة المرافعة نفسها . وذلك كله حتى يتمكن المدعى عليه
من الاطلاع على مستندات خصمه قبل الجلسة ، فيعد دفاعه ويودع مستنداته

في الجلسة الأولى . ولكن ذلك لا يمنع المدعى عليه من أن يطلب التأجيل في الجلسة الأولى للاطلاع على مستندات خصمه والرد عليها ، لأن القانون لا يلزمه بالحضور إلى المحكمة قبل الجلسة للاطلاع على هذه المستندات . ويتعين على المحكمة أن تجيبه إلى طلب التأجيل ، وإلا تكون قد أخلت بحقوق الدفاع . وإذا أودع المدعى عليه مستنداته ، فللمدعى أن يطلب ميعادا للاطلاع والرد . وإذا اقتضت الحال تقديم مستندات جديدة أو طلبات عارضة ، من المدعى أو من المدعى عليه ، أو اختصاص الغير أو إدخال ضامن في الدعوى ، تعين على المحكمة أن تحدد المواعيد المناسبة التي يجب أن يتم فيها ذلك (١)

§ ٢ - الإجراءات العادية

٧١٠ - سريان الإجراءات العادية على المنازعات التجارية : وفي غير ما قدمناه من إجراءات مبسطة ، تسرى على المنازعات التجارية الإجراءات العادية المقررة في تقنين المرافعات لسائر المنازعات .

٧١١ - حضور الخصوم وغيابهم : فتسرى القواعد المقررة في حضور الخصوم وغيابهم . وفي اليوم المعين لنظر الدعوى يحضر الخصوم بأنفسهم أو يحضر عنهم من يوكلونه من المحامين . ويلاحظ ما قدمناه من وجوب توقيع الطلب المفتتح للخصومة من محام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الكلية . وإذا لم يحضر المدعى ولا المدعى عليه ، قررت المحكمة شطب الدعوى . فإذا بقيت الدعوى مشطوبة ستة شهور ولم يطلب المدعى السير فيها ، اعتبرت كأن لم تكن . وإذا غاب المدعى . الجلسة الأولى وحضر المدعى عليه وحده وأبدى طلبات ما ، أجلت المحكمة القضية إلى جلسة أخرى يعلن بها المدعى عليه ، فإن لم يحضر كان المدعى عليه بالخيار بين أن يطلب اعتبار الدعوى كأن لم تكن وبين أن يطلب الحكم في موضوعها .

ولا أهمية لغياب الخصوم من حيث أثره في جعل الحكم الذي يصدر في

(١) انظر في هذه المسألة أحمد أبو الوفا في المرافعات المدنية والتجارية سنة ١٩٥٢

الدعوى حكماً غيبياً ، فسواء صدر الحكم حضورياً أو صدر غيبياً فإنه لا تجوز المعارضة فيه ولا يقبل الطعن بأي وجه .

٧١٢ - الدفوع وإجراءات الإثبات : والدفوع الجائز للمدعى عليه إبدائها قبل التعرض للموضوع هي بعينها الدفوع التي يجوز إبدائها في سائر الدعاوى . وهي الدفع بعدم اختصاص المحكمة بالنظر في الدعوى ، والدفع يطلب إحالة الدعوى إلى محكمة أخرى لقيام نفس النزاع أمامها أو لارتباط الدعوى بدعوى أخرى مقامة أمامها ، والدفع ببطلان أوراق التكليف بالحضور ، والدفع بعدم قبول الدعوى . وقد قدمنا أن الدفع بعدم اختصاص دائرة الإيجارات بسبب أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية لا يمنع الدائرة من نظر الدعوى في حدود اختصاصها العادي ، ولها أيضاً أن تحيلها إلى دائرة عادية من دوائر المحكمة الكلية إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز نصاب القاضي الجزئي وإلا أحالتها إلى المحكمة الجزئية . وقد قدمنا كذلك أن هناك رأياً يذهب إلى أنه يجوز للمدعى عليه الحضور والدفع ببطلان أوراق التكليف بالحضور ، دون أن يزيل حضوره بطلان هذه الأوراق (١) .

وإجراءات الإثبات هي عينها التي تتبع في سائر الدعاوى . ويجب أن تكون الواقعة المراد إثباتها متعلقة بالدعوى ، منتجة فيها ، جائزاً قبولها . وللمحكمة أن تستجوب من يكون حاضراً من الخصوم ، ولكل منهم أن يطلب استجواب خصمه الحاضر ، وللمحكمة كذلك أن تأمر بحضور الخصم لاستجوابه سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب خصمه ، وعلى من تقرر استجوابه أن يحضر بنفسه الجلسة التي حددها القرار . ويجوز توجيه اليمين الحاسمة ، ويجب على من يوجه هذه اليمين لخصمه أن يبين بالدقة الوقائع التي يريد استخلاصها عليها ويذكر صيغة اليمين بعبارة واضحة جلية . وللمحكمة ، من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصوم ، أن تقرر الانتقال لمعاينة المكان محل النزاع ، وأن تندب أحد قضاتها لذلك . وعلى الخصم الذي يطلب الإثبات بشهادة الشهود أن يبين الوقائع التي يريد إثباتها كتابة أو شفاهاً في الجلسة . وللمحكمة من تلقاء نفسها أن تأمر بالتحقيق في الأحوال التي يحيز القانون فيها الإثبات بشهادة الشهود . وقد قدمنا أنه في إثبات

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٠٨ في آخرها .

أجرة الأساس ، في دعوى زيادة الأجرة أو تخفيضها ، إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية بشهادة الشهود^(١). وللمحكمة عند الاقتضاء أن تحكم بنسب خبير . ويجهز الطعن في الورقة المقدمة للإثبات — كمخالصة بالأجرة — بإنكار الخط أو الإمضاء فتسرى إجراءات تحقيق الخطوط ، كما يجوز الطعن فيها بالتزوير فتسرى إجراءات التزوير .

٧١٣ — اتساع نطاق الخصومة : ويجوز اتساع نطاق الخصومة من ناحية الموضوع أو من ناحية الخصوم .

فيتسع نطاق الخصومة من ناحية الموضوع بالطلبات العارضة . وللمدعى أن يقدم من الطلبات العارضة ما يتضمن تصحيح الطلب الأصلي أو تعديل موضوعه لمواجهة ظروف طرأت أو تبينت بعد رفع الدعوى ، وما يكون مكملًا للطلب الأصلي أو مترتبًا عليه أو متصلًا به بصفة لا تقبل التجزئة ؛ وما يتضمن إضافة أو تغيير آفي سبب الدعوى مع بقاء موضوع الطلب الأصلي على حاله ، وما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطًا بالطلب الأصلي ، وللمدعى كذلك أن يطلب الأمر بإجراء تحفظي أو وقفي . و للمدعى عليه أن يقدم من الطلبات العارضة — دعاوى المدعى عليه — طلب المقاصة القضائية ، وطلب الحكم له بتضمينات عن ضرر لحقه من الدعوى الأصلية أو من إجراء فيها ، وأى طلب يترتب على إجابته ألا يحكم للمدعى بطاياته كلها أو بعضها أو يحكم له بها مقيدة بقيد لمصلحة المدعى عليه ، وأى طلب يكون متصلًا بالدعوى الأصلية بصفة لا تقبل التجزئة ، وما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطًا بالدعوى الأصلية .

ويتسع نطاق الخصومة من ناحية الخصوم بالتدخل في الدعوى ، وباختصاص الغير وإدخال ضامن فيها . فيجوز لكل ذي مصلحة أن يتدخل في الدعوى منضمًا لأحد الخصوم ، أو طالبًا الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى . وقد قضى بأنه إذا أقام المؤجر دعوى إخلاء على مستأجر شقة بالدور الرابع لاضطراره إلى هدم هذا الدور لتخفيف البناء على الأدوار السفلى ، جاز لمستأجر شقة أخرى في نفس الدور أن يتدخل في الدعوى منضمًا للمدعى عليه ، إذ أن إخلاء

(١) انظر آنفاً فقرة ٦١٧ .

المدعى عليه للشقة التى يستأجرها يستتبع إخلاء المستأجر الآخر لشقته (١). وللخصم أن يدخل فى الدعوى من كان يصح اختصاصه فيها عند رفعها ، كما أن للمحكمة ولو من تلقاء نفسها أن تأمر بإدخال من كان مختصا فى الدعوى فى مرحلة سابقة أو من تربطه بأحد الخصوم رابطة تضامن أو حق أو التزام لا يقبل التجزئة ، أو من قد يضار من قيام الدعوى أو من الحكم فيها إذا بدت للمحكمة دلائل جدية على التواطؤ أو الغش أو التقصير من جانب الخصوم . ويجب على المحكمة إجابة الخصم إلى تأجيل الدعوى لإدخال ضامن فيها ، ويقضى فى طلب الضمان والدعوى الأصلية بحكم واحد كلما أمكن ذلك ، وإلا فصلت المحكمة فى طلب الضمان بعد الحكم فى الدعوى الأصلية . فإذا رفع المستأجر دعوى تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع منها زائداً على الحد الأقصى على المالك الجديد ، جاز لهذا أن يدخل المالك القديم ضامناً فى الدعوى إذا كان هذا الأخير قد ضمن للمالك الجديد أن الأجرة لا تزيد على الحد الأقصى . ولا يعترض على ذلك بأن رجوع المالك الجديد على المالك القديم بضمان العقد فى هذه الحالة لا يعتبر منازعة إيجارية ، فلا يجوز إدخال المالك القديم ضامناً فى الدعوى متعلقة بمنازعة إيجارية مرفوعة أمام دائرة الإيجارات (٢) . فقد قدمنا أن دائرة الإيجارات لها أن تفصل فى دعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية فى حدود اختصاصها العادى ، ويكون حكمها فى هذه الحالة قابلاً للطعن فيه وفقاً للقواعد المقررة فى تقنين المرافعات . وقد نصت المادة ٦٧ مرافعات على أن « تختص المحكمة التى تنظر الدعوى الأصلية بالحكم فى الطلبات العارضة . على أنه يجوز للمدعى عليه فى طلب الضمان أن يتمسك بعدم اختصاص المحكمة إذا أثبت أن الدعوى الأصلية لم تقم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته » . فما دام المالك القديم لم يثبت أن الدعوى الأصلية لم تقم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته ، لم يجوز له أن يتمسك بعدم اختصاص دائرة الإيجارات . ونصت المادة ٥٢ مرافعات على أن « تحكم المحكمة الابتدائية فى الطلبات الوقتية والمستعجلة وطلب الضمان وسائر الطلبات العارضة مهما تكن قيمتها » . فالمحكمة الكلية مختصة بنظر

(١) مصر الكلية ٢٩ يولييه سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦٧٥ سنة ١٩٥٣ .

(٢) انظر فى تأييد هذا الاعتراض سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٣١ .

طلب الضمان ولو كانت قيمة هذا الطلب لا تتجاوز نصاب القاضى الجزئى ، ولكن المحكمة الجزئية غير مختصة بطلب الضمان إذا تجاوزت قيمته نصاب القاضى الجزئى (١) . وغنى عن البيان أن لدائرة الإيجارات ألا تنظر دعوى الضمان باعتبار أنها لا تدخل فى المنازعات الإيجارية ، فتحيلها فى هذه الحالة على دائرة عادية من دوائر المحكمة الكلية .

٧١٤ — انقضاء الدعوى دون حكم : وتنقضى الدعوى المتعلقة بالمنازعة

الإيجارية دون حكم فى الأحوال التى تنقضى فيها دون حكم سائر الدعاوى . فقد توقف الخصومة ، أو تنقطع ، أو تسقط ، أو تنقضى بمضى المدة ، أو تنقضى بترك المدعى إياها .

وتوقف الخصومة بناء على اتفاق الخصوم على عدم السير فيها مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ إقرار المحكمة لاتفاقهم ، وإذا لم تعجل الدعوى فى ثمانية الأيام التالية لنهاية الأجل اعتبر المدعى تاركا دعواه . ويجوز للمكمة أن تأمر بوقف الدعوى كلما رأت تعليق حكمها فى موضوعها على الفصل فى مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم .

وينقطع سير الخصومة بحكم القانون بوفاة أحد الخصوم أو بفقده أهلية الخصومة أو بزوال صفة من كان يباشر الخصومة عنه من النائبين . يترتب على انقطاع الخصومة وقف جميع مواعيد المرافعات التى كانت جارية فى حق الخصوم وبطلان جميع الإجراءات التى تحصل أثناء الانقطاع .

ولكل ذى مصلحة من الخصوم ، فى حالة عدم السير فى الدعوى بفعل المدعى أو امتناعه ، أن يطلب الحكم بسقوط الخصومة متى انقضت سنة من آخر إجراء صحيح من إجراءات التقاضى . ولا تبدئ مدة سقوط الخصومة فى حالات الانقطاع إلا من اليوم الذى قام فيه من يطلب الحكم بسقوط الخصومة بإعلان ورثة خصمه الذى توفى أو من قام مقام من فقد أهليته للخصومة أو مقام من زالت صفته بوجود الدعوى بينه وبين خصمه الأصيل . والحكم بسقوط الخصومة يترتب عليه سقوط الأحكام الصادرة فيها بإجراء الإثبات وإلغاء جميع إجراءات الخصومة بما فى ذلك صحيفة الدعوى ، ولكنه لا يسقط الحق فى أصل الدعوى

(١) أحمد أبو الوفا فى المرافعات المدنية والتجارية سنة ١٩٥٢ فقرة ١٧٢ ص ١٧٥ .

ولا في الأحكام القطعية الصادرة فيها ولو كانت غيابية ولا في الإجراءات السابقة لتلك الأحكام أو الإقرارات الصادرة من الخصوم أو الأيمان التي حلفوها . على أن هذا السقوط لا يمنع الخصوم من أن يتمسكوا بإجراءات التحقيق وأعمال الخبراء التي تمت ، ما لم تكن باطلة في ذاتها . وفي جميع الأحوال تنقضي الخصومة بمضي خمس سنوات على آخر إجراء صحيح فيها .

ويجوز للمدعى أن يترك الخصومة ، ولا يكون الترك إلا إذا حصل بإعلان من التارك لخصمه على يد محضر أو بتقرير منه في قلم الكتاب أو ببيان صريح في مذكرة موقع عليها منه أو من وكيله مع إطلاع خصمه عليها أو بإبدائه شفويا بالجلسة وإثباته في المحضر . ولا يتم الترك بعد إبداء المدعى عليه طلباته إلا بقبوله ، ومع ذلك لا يلتفت لاعتراضه على الترك إذا كان قد دفع بعدم اختصاص المحكمة أو بإحالة القضية إلى محكمة أخرى أو ببطلان صحيفة الدعوى أو طلب غير ذلك مما يكون القصد منه منع المحكمة من المضي في سماع الدعوى . ويترتب على الترك إلغاء جميع إجراءات الخصومة بما في ذلك صحيفة الدعوى والحكم على التارك بالمصاريف ، ولكن لا يمس ذلك الحق المرفوعة به الدعوى .

٧١٥ - الحكم الذي يصدر في الدعوى : وتسرى على الحكم الذي يصدر

في الدعوى المتعلقة بمنازعة إيجارية جميع الإجراءات التي تسرى على الأحكام التي تصدر في الدعاوى الأخرى . فإذا تعدد القضية في الدائرة ، كانت المداولة سرّاً بين القضاة مجتمعين ، ولا يجوز أن يشترك في المداولة غير القضاة الذين سمعوا المرافعة وإلا كان الحكم باطلاً . وينطق بالحكم بتلاوة منطوقه أو بتلاوة منطوقه مع أسبابه ، ويكون النطق به علانية وإلا كان باطلاً . وإذا نطق بالحكم عقب المرافعة ، وجب أن تودع مسودته المشتملة على أسبابه موقعاً عليها من الرئيس والقضاة مبينا بها تاريخ إيداعها ، وذلك في ظرف سبعة أيام . (في القضايا التي يحكم فيها على وجه السرعة ومنها المنازعات الإيجارية كما سبق القول) وإلا كان الحكم باطلاً . فإن كان النطق بالحكم في جلسة أخرى غير جلسة المرافعة ، وجب أن تودع مسودته عقب النطق به ، وإلا كان الحكم باطلاً كذلك . ويكون المتسبب في البطلان ملزماً بالمصاريف والتضمينات إن كان لها وجه . ويجب أن يكون الحكم مشتملاً على الأسباب التي بنى عليها ، وإلا

كان باطلا. وصورة الحكم التي يكون التنفيذ بموجبها تبصم بخاتم المحكمة ويوقعها الكاتب بعد أن يذيلها بالصيغة التنفيذية ، ولا تسلم إلا للخصم الذي تضمنى الحكم عود منفعة عليه من تنفيذه .

ويحكم بمصاريف الدعوى على الخصم المحكوم عليه فيها ، ويدخل في حساب المصاريف مقابل أتعاب المحاماة. وإذا تعدد المحكوم عليهم ، جاز الحكم بقسمة المصاريف بينهم بالسوية أو بنسبة مصلحة كل منهم في الدعوى على حسب ما تقدره المحكمة ، ولا يلزمون بالتضامن في المصاريف إلا إذا كانوا متضامنين في أصل التزامهم المقضى فيه . وللمحكمة أن تحكم بإلزام الخصم الذي كسب الدعوى بالمصاريف كلها أو بعضها إذا كان الحق مسلما به من المحكوم عليه ، أو إذا كان المحكوم له قد تسبب في إنفاق مصاريف لافائدة فيها ، أو كان قد ترك خصمه على جهل بما كان في يده من المستندات القاطعة في الدعوى أو بمضمون تلك المستندات . وإذا أخفق كل من الخصمين في بعض الطلبات ، جاز الحكم بأن يتحمل كل خصم ما دفعه من المصاريف أو بتقسيم المصاريف بين الخصمين على حسب ما تقدره المحكمة في حكمها ، كما يجوز لها أن تحكم بها جميعها على أحدهما . ويجوز للمحكمة أن تحكم بالتضمنينات في مقابل النفقات الناشئة عن دعوى أو دفاع قصد بهما الكيد .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بأى وجه ، ولكن يجوز تصحيح الحكم أو تفسيره ، وسنبحث ذلك تفصيلا فيما يلي (١) .

٧١٦ - التنفيذ : وينفذ الحكم الصادر في منازعة إيجارية بالطرق والإجراءات التي تنفذ بها الأحكام الصادرة في المنازعات الأخرى . ولما كان الحكم الذي يصدر في منازعة إيجارية حكماً نهائياً ، فإنه يكون واجب التنفيذ فوراً . ومن الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية ما يعتبر منفذاً بطبيعته ، كالحكم بزيادة الأجرة حتى ترتفع إلى الحد الأقصى أو بتخفيضها حتى تنزل إلى هذا الحد . ومنها ما ينفذ بالقوة الجبرية عند الاقتضاء ، كالحكم الصادر بالإخلاء ، ومنها ما ينفذ بطريق الحجز ، كالحكم الصادر برد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى . ويسبق التنفيذ إعلان صورة الحكم التنفيذية . ويكون التنفيذ

(١) انظر فقرة ٧١٧ وما بعدها .

بطريق الحجز وفقاً للإجراءات المرسومة في تقنين المرافعات في الحجز على المنقول أو في الحجز على العقار أو في حجز ما للمدين لدى الغير بحسب الأحوال .
ويرفع ما يعرض في التنفيذ من إشكالات إلى قاضي الأمور المستعجلة إذا كان المطلوب إجراء وقتياً ، أما موضوع هذه الإشكالات فيرفع إلى دائرة الإيجارات التي أصدرت الحكم^(١) . وجميع الإشكالات المتعلقة بالتنفيذ يحكم فيها على وجه السرعة .

المبحث الثالث

الحكم الصادر في منازعة إيجارية نهائي لا يقبل أى طعن

٧١٧ - مسألتاه : نبحث أولاً ما يشترط في الحكم ليكون نهائياً ، وننظر بعد ذلك في عدم قابلية الحكم لأى طعن .

§ ١ - ما يشترط في الحكم ليكون نهائياً

٧١٨ - شرطاه : يجب أن يتوافر في الحكم شرطان : (١) أن يكون صادراً من محكمة كلية . (٢) أن يكون صادراً في منازعة إيجارية .

٧١٩ - الشرط الأول - أنه يكون الحكم صادراً من محكمة كلية :

لما كانت المنازعات الإيجارية من اختصاص المحكمة الكلية كما قدمنا ، فيشترط حتى يكون الحكم الذى يصدر فيها نهائياً أن يكون صادراً من المحكمة المختصة وهى المحكمة الكلية .

وليس يلزم أن تكون المحكمة الكلية التى أصدرت الحكم هى المحكمة الكلية المختصة اختصاصاً محلياً بنظر الدعوى . فقد يرفع المدعى دعواه أمام المحكمة الكلية التى يقع في دائرتها المكان المؤجر دون أن يكون موطن المدعى عليه واقعاً في هذه الدائرة ، ولا يدفع المدعى عليه بعدم الاختصاص ، أو يدفع ولكن بعد أن يبدى طلبات أو دفاعاً في الدعوى ، أو يغيب فيصلر الحكم غيابياً ، ففي جميع هذه

(١) مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٥٨ سنة ١٩٥٤ -

٣١ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٠١٠ سنة ١٩٥٤ .

الأحوال يسقط الدفع بعدم الاختصاص ويصدر الحكم من محكمة كلية غير مختصة اختصاصاً محلياً ومع ذلك يكون هذا الحكم نهائياً لا يقبل أى طعن .

وليس يلزم أيضاً أن يكون الحكم فى المنازعة الإيجارية قد صدر من دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية . فقد ترفع المنازعة إلى دائرة عادية ويصدر الحكم فيها من هذه الدائرة ، ومع ذلك يكون هذا الحكم نهائياً لا يقبل أى طعن . وقد قدمنا أن تخصيص بعض الدوائر لنظر المنازعات الإيجارية وتسميتها بدوائر الإيجارات إنما هو تنظيم إدارى ، ولا يمنع من أن تنظر دائرة عادية منازعة إيجارية فىكون حكمها فيها حكماً نهائياً ، كما لا يمنع من أن تنظر دائرة إيجارات منازعة عادية فىكون حكمها فيها قابلاً للطعن بالطرق المقررة فى تقنين المرافعات (١) .

فإذا صدر الحكم فى منازعة إيجارية من محكمة كلية ، من إحدى دوائر الإيجارات أو من دائرة عادية ، فإن الحكم يكون نهائياً ، ولو كانت المحكمة غير مختصة اختصاصاً محلياً بنظر النزاع .

٧٣٠ - الحكم الصادر من محكمة جزئية : ولا يتصور أن يصدر الحكم

فى منازعة إيجارية من محكمة جزئية مع علم هذه المحكمة أنها تفصل فى منازعة إيجارية ، لأن القاضى الجزئى متى رأى أن الدعوى التى رفعت أمامه تتعلق بمنازعة إيجارية ، تعين عليه أن يحكم بعدم الاختصاص وأن يأمر بإحالة الدعوى إلى المحكمة الكلية ، ولو كانت قيمتها داخلية فى نصابه . وإنما يقع أن يحكم القاضى الجزئى فى منازعة إيجارية ، اذا اعتبرها منازعة عادية وكانت قيمتها تدخل فى نصابه .

فالقاضى الجزئى يحكم إذن فى المنازعات الإيجارية فى إحدى حالتين : (الحالة الأولى) لا يكون فيها حكمه فى الموضوع بل فى الاختصاص ، إذا تبين أن المنازعة إيجارية فيقضى بعدم الاختصاص . وفى هذه الحالة لا يكون حكمه نهائياً ، بل يجوز استئنافه أمام المحكمة الكلية . فإذا أيدت هذه المحكمة حكمه بعدم الاختصاص ، كان المختص هى دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية ، ويكون الحكم الصادر من هذه الدائرة نهائياً . وإذا ألغت المحكمة الحكم بعدم الاختصاص ، وباختصاص المحكمة الجزئية بنظر النزاع على اعتبار أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة

إيجارية ، لم يجز لها أن تتصدى لموضوع الدعوى لأن التصدى قد ألغى في تقنين المرافعات الجديد، ووجب إعادة القضية إلى المحكمة الجزئية للفصل فيها باعتبارها دعوى عادية ، ويكون الحكم الصادر من هذه المحكمة قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات . (الحالة الثانية) يكون حكم القاضي الجزئي فيها حكماً في الموضوع ، إذا رأى أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية . والحكم الذي يصدره في الموضوع يكون قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات ، فيجوز استثنائه إذا كانت قيمة الدعوى تتجاوز النصاب النهائي للقاضي الجزئي . فإذا استؤنف الحكم أمام المحكمة الكلية ، أيدته في موضوعه أو ألغته أو عدلته حسبما ترى . ويجوز لها أيضاً أن تقضى ، ولو من تلقاء نفسها ، وفي أية حالة كانت عليها الدعوى ، بعدم اختصاص القاضي الجزئي بنظر النزاع على اعتبار أنه منازعة إيجارية . فيكون المختص بنظر الدعوى هي الدائرة الإيجارية بالمحكمة الكلية . وحتى لو كان حكم القاضي الجزئي في الموضوع نهائياً لأن قيمة الدعوى لا تتجاوز نصابه النهائي ، فإنه يجوز مع ذلك استئناف حكمه الضمني باختصاصه بنظر الدعوى على اعتبار أنها منازعة عادية ، والتمسك أمام المحكمة الكلية التي يستأنف إليها الحكم بأن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية . ونرى من ذلك أنه إذا صدر من القاضي الجزئي حكم في منازعة إيجارية ، فإن حكمه يكون دائماً غير نهائي . ذلك أنه إذا قضى بعدم الاختصاص جاز استئناف حكمه أمام المحكمة الكلية . وإذا قضى باختصاصه على اعتبار أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية ، جاز استئناف حكمه في الموضوع إذا كان قابلاً للاستئناف ، وجاز على كل حال دائماً استئناف حكمه الضمني بالاختصاص . فلا يصدر إذن من قاض جزئي حكم في منازعة إيجارية ، إلا ويكون حكمه غير نهائي ، ويجوز دائماً الطعن فيه بالاستئناف .

٧٢١ - الحكم الصادر من محكمة استئناف : كذلك لا يتصور أن

يصدر حكم من محكمة استئناف في منازعة إيجارية . فمحكمة الاستئناف لا تنظر إلا الاستئناف المرفوع لها من حكم صادر من محكمة كلية . فإذا رفعت منازعة أمام المحكمة الكلية ، وقضت هذه فيها باعتبارها منازعة إيجارية ، فإن حكمها يكون نهائياً كما قدمنا . ولا يجوز استئنافه في الموضوع ، وإنما يجوز استئنافه فيما قضى به ضمناً من اختصاص المحكمة بنظر النزاع على اعتبار أنه منازعة إيجارية (١) .

(١) استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية .

فإذا أيدت محكمة الاستئناف الحكم بالاختصاص، جاز الطعن في حكمها بالنقض .
 فإذا رفض الطعن بالنقض، لم يجز المساس بحكم المحكمة الكلية في موضوع الدعوى
 وهو حكم نهائي كما سبق القول (١) . وإذا ألغت محكمة الاستئناف الحكم
 بالاختصاص، جاز أيضاً الطعن في حكمها بالنقض . فإذا رفض الطعن بالنقض،
 فإن المختص بنظر النزاع في الموضوع يكون دائرة عادية بالمحكمة الكلية، وعليها
 أن تطبق أحكام القانون العام لا أحكام التشريع الاستثنائي . هذا كله إذا قضت
 المحكمة الكلية في مبدأ الأمر بأن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية . أما إذا قضت
 بأن الدعوى تتعلق بمنازعة عادية، أمكن أيضاً استئناف حكمها الضمني بعدم
 اختصاصها بنظر الدعوى . فإذا أيدت محكمة الاستئناف الحكم الضمني بعدم
 الاختصاص، وكانت المحكمة الكلية قد أصدرت حكماً موضوعياً في النزاع
 باعتبار أنه لا يتعلق بمنازعة إيجارية، بقي هذا الحكم الموضوعي قابلاً للطعن فيه
 بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات . وإذا ألغت محكمة الاستئناف الحكم الضمني
 بعدم الاختصاص وقضت باختصاص المحكمة الكلية في حدود الاختصاص
 الاستثنائي باعتبار أن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية، أعيدت القضية إلى المحكمة
 الكلية للفصل فيها بتطبيق أحكام التشريع الاستثنائي، والحكم الذي يصدر من
 المحكمة الكلية في هذه الحالة يكون حكماً نهائياً .

ونرى من ذلك أن محكمة الاستئناف لا يمكن أن تنظر منازعة إيجارية في
 موضوعها، حتى يقال إن حكمها في الموضوع يكون غير قابل للطعن أو قابلاً له .
 وكل ما يمكن أن تنظره محكمة الاستئناف هو الاستئناف المرفوع أمامها من حكم
 المحكمة الكلية في الاختصاص، وعندئذ تصدر حكماً يكون دائماً قابلاً للطعن
 فيه بالنقض (٢) .

٧٣٢ - الشرط الثاني - أنه يكون الحكم صادراً في منازعة إيجارية :

ولا يكفي أن يصدر الحكم من محكمة كلية، بل يجب حتى يكون الحكم نهائياً أن
 يكون صادراً في منازعة إيجارية . وقد قدمنا أنه إذا صدر حكم في دعوى لا تتعلق
 بـازعة إيجارية، فإن الحكم الذي يصدر فيها لا يكون حكماً نهائياً ويجوز الطعن

(١) استئناف مصر ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٦٦ ص ٥٥٦ .

(٢) قارن في ذلك سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٣٥ ص ٣٥٠ - ص ٣٥١ .

فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات ، حتى لو صدر الحكم من محكمة كلية وفي دائرة من دوائر الإيجارات فيها . فإذا صدر الحكم ، ولو من دائرة الإيجارات ، في مسألة أولية كالحكم في الاختصاص ، فقد قدمنا أن الحكم لا يكون نهائياً ، ويجوز الطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات (١) .

كذلك إذا اختلطت بالمنازعة الإيجارية منازعة غير إيجارية ، ونظرت دائرة الإيجارات المنازعتين معاً بحكم الارتباط ، فإن الحكم يكون نهائياً فيما يتعلق بالمنازعة الإيجارية وغير نهائى فيما يتعلق بالمنازعة الإيجارية . مثل ذلك أن يرفع المستأجر أمام دائرة الإيجارات دعوى بتخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى ، وبمقدار الضريبة التى أعفى منها المالك بموجب أحكام تشريع سنة ١٩٦١ ، فإن الحكم الذى يصدر فى الشق الأول من التخفيض يكون نهائياً ، والحكم الذى يصدر فى الشق الثانى يكون قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات (٢) . ومثل ذلك أيضاً أن يرفع المستأجر دعوى على المالك الجديد باسترداد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ، فيدخل المالك الجديد المالك القديم ضامناً فى الدعوى إذا كان هذا الأخير قد ضمن للمالك الجديد أن الأجرة الفعلية لا تزيد على الحد الأقصى ، فيكون الحكم الصادر فى الدعوى الأصلية حكماً نهائياً ، أما الحكم الصادر فى دعوى الضمان فيكون قابلاً للطعن فيه وفقاً للقواعد المقررة في تقنين المرافعات (٣) .

على أنه إذا ارتبطت منازعة غير إيجارية بمنازعة إيجارية ارتباطاً وثيقاً بحيث تكون المنازعة الأولى تابعة تبعية كاملة للمنازعة الثانية ، كالمطالبة بفوائد الأجرة الزائدة المطلوب ردها وكطلب المستأجر مهلة للإخلاء طبقاً لأحكام

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الحكم الذى يصدر من دائرة الإيجارات بالفصل فى أمر جنسية الخصوم تمهيداً للفصل فى اختصاص القضاء المختلط يكون حكماً غير نهائى ، ويكون قابلاً للطعن فيه بالاستئناف (استئناف مختلط ٢٩ مارس سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٩١) . وقد تقف المحكمة الدعوى حتى يفصل فى النزاع فى مسألة أولية ، كالنزاع الذى يثيره المستأجر بوجوب خصم ما قام به من ترميمات مستعجلة من الأجرة فعندئذ يرفع هذا النزاع إلى المحكمة المختصة ، والحكم فيه يكون قابلاً للطعن طبقاً للقواعد المقررة في تقنين المرافعات (انظر آتفاً فقرة ٦٣٩ فى آخرها) .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٦٩٧ .

(٣) انظر آتفاً فقرة ٧١٣ .

المادة ٣٤٦ / ٢ مدني ، فإن المنازعة غير الإيجارية تتبع الأصل وتعتبر منازعة إيجارية ، ومن ثم يكون الحكم فيها حكماً نهائياً لا يقبل أي طعن (١) .

كذلك الحكم الصادر في الدفوع المتعلقة بشكل الدعوى المرفوعة بالمنازعة الإيجارية ويجوز قبول هذه الدعوى يكون غير قابل لأي طعن ، إذ يسرى عليه ما يسرى على الأصل . وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كانت الأحكام الصادرة في موضوع الدعوى التي يحكمها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غير قابلة لأي طعن وفقاً لنص المادة ١٥ منه ، فإنه لا يجوز الطعن فيها بطريق النقض ولا في الدفوع المقدمة فيها ، مثل الدفع ببطلان التكاليف بالحضور ، إذ يسرى عليها ما يسرى على الأصل (٢) . وقضت أيضاً بأنه إذا كانت المحكمة مختصة بالفصل في موضوع الدعوى فصلاً نهائياً ، فإنها تكون بطريق اللزوم مختصة كذلك بالفصل في الدفع بعدم قبول هذه الدعوى لرفعها قبل الأوان ، وسواء أخطأت أو أصابت في ذلك ، فإن حكمها يكون غير قابل للطعن ، إذ يسرى على الحكم الصادر في هذا الدفع من حيث جواز الطعن فيه ما يسرى على الحكم الصادر في موضوع الدعوى . وإذن فتبيّن أن الحكم الصادر من محكمة أول درجة أنه فصل في أسبابه في أن العين المؤجرة لا تشمل الأرض الفضاء ، وبذلك انحصر النزاع فيما دفع به الطاعن من عدم قبول طلب زيادة الأجرة لتقديمه قبل الأوان ، فإن الحكم في هذا الدفع يكون قد صدر في منازعة إيجارية ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولا تكون المحكمة الاستئنافية قد أخطأت إذ قضت بعدم قبول الاستئناف عملاً بالمادة ١٥ من القانون المشار إليه (٣) .

والعبرة في معرفة ما إذا كان الحكم صادراً في منازعة إيجارية ، فيكون نهائياً ، بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم . فإذا طبقت المحكمة حكماً من أحكام التشريع الاستثنائي ، كان حكمها في ذلك نهائياً لا يقبل أي طعن . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن دائرة الإيجارات لها سلطة كاملة في تطبيق أحكام

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٩٩ في الهامش .

(٢) نقض مدني ٢٤ يونيو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٥٣ ص ٩٨٧ -

٢٤ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٩٦ ص ٧٣٢ .

(٣) نقض مدني ١٢ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٧٠ ص ٤٨٢ .

التشريع الاستثنائي ، فتنى طبقت حكماً منها فإن هذا يكفي لاعتبار حكمها صادراً بالتطبيق لأحكام التشريع الاستثنائي لأحكام القانون العام ، ومن ثم يكون حكمها نهائياً غير قابل لأي طعن (١) .

فإذا توافر الشرطان السالفاً الذكر ، وكان الحكم صادراً من محكمة كلية في منازعة إيجارية ، فإنه يكون حكماً نهائياً ولا يكون قابلاً للطعن فيه بأي وجه . وننتقل الآن لعدم قابلية الحكم لأي طعن .

§ ٢ - عدم قابلية الحكم لأي طعن

٧٢٣ - الوجوه المختلفة لمراجعة الأحكام : يمكن تصور وجوه مختلفة لمراجعة الحكم . فهناك وجوه للطعن في الحكم ، وهي إما وجوه عادية أو وجوه غير عادية . وهناك الطعن في الحكم بدعوى بطلان مبتدأة . وهناك طلب تصحيح الحكم أو تفسيره . وهناك أخيراً اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها (٢) .

والحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فيه بأي وجه من وجوه الطعن العادية أو غير العادية . ولا يجوز الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة - وهو في ذلك كسائر الأحكام - طبقاً للقاعدة المعروفة التي تقضي بالألا بطلان في الأحكام . ولكن يجوز طلب تصحيحه أو تفسيره ، طبقاً للإجراءات التي رتبها تقنين المرافعات في ذلك . ويجوز أيضاً الاعتراض عليه من الخارج عن الخصومة ، لأن هذا الاعتراض لا يعتبر طعناً في الحكم .

فنبحث إذن : (أ) رجوه الطعن العادية . (ب) وجوه الطعن غير العادية . (ج) دعوى البطلان المبتدأة . (د) تصحيح الحكم وتفسيره . (هـ) اعتراض الخارج عن الخصومة .

٧٢٤ - ١ . وجوه الطعن العادية : هذه الوجوه هي المعارضة والاستئناف :

(١) استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ .

(٢) وسنرى أن اعتراض الخارج عن الخصومة وجه لمراجعة الحكم دون أن يكون طعناً فيه ، على النحو الذي ذهب إليه تقنين المرافعات الجديد ، فهو لا يدخل إذن في وجوه الطعن ، لا العادية ولا غير العادية .

فإذا صدر الحكم في منازعة إيجارية غيابياً ، لم تجز فيه المعارضة^(١) ، ليس فحسب لأن الحكم نهائى ، بل أيضاً لأنه لا تجوز المعارضة فى الدعوى التى يوجب القانون الحكم فيها على وجه السرعة (م ٣٨٦ مرافعات) حتى لو كان الحكم غير نهائى^(٢) . ولكن الحكم الغيابى الصادر فى منازعة إيجارية يتضمن حكماً ضمناً بأن المنازعة إيجارية وباختصاص المحكمة بنظرها . ولما كان هذا الحكم الضمنى بالاختصاص يقبل الطعن فيه ، وقد صدر غيابياً ، فإنه يجوز الطعن فيه بالمعارضة . وتقتصر المحكمة فى المعارضة على نظر مسألة الاختصاص . فإن أيدت حكمها الصادر بالاختصاص ، فإن الحكم الغيابى النهائى الصادر فى موضوع المنازعة الإيجارية لا يجوز مسه . وإن ألغته ، أمرت بإحالة الدعوى إلى المحكمة المختصة . والحكم الصادر فى المعارضة فى الدفع بعدم الاختصاص يجوز استئنافه ، سواء صدر بالتأييد أو بالإلغاء .

- (١) نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣ - استئناف مختلط ١٨ يونيه سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٠ - ١٨ يناير سنة ١٩٤٩ م ١٦ ص ٨١ . ولكن تجوز المعارضة فى الأمر الذى يصدر من رئيس دائرة الإيجارات بتقدير مصروفات الدعوى فى منازعة إيجارية طبقاً للمادة ٣٦٣ مرافعات ، لتحميلها من ألزم بها فى الحكم الصادر فى الدعوى (مصر الكلية ١٠ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٨٤٥ سنة ١٩٥٢) .
- (٢) وفى قضية حكمت المحكمة غيابياً على المستأجر بالإخلاء للضرورة الملجئة التى قامت بالمؤجر . ولما لم يستطع المستأجر المعارضة لعدم جوازها ، دخل من باب آخر ورفع دعوى على المؤجر يطلب الحكم فيها باعتبار الضرورة التى سبق أن صدر الحكم بالإخلاء بناء عليها غير كافية وبسقوط الحكم تبعاً لسقوط السبب المؤسس عليه ، فقضت المحكمة بعدم قبول الدعوى ، وقالت فى أسباب حكمها إن الذى يهدف إليه المدعى هو أن تعاود المحكمة النظر فى الحكم الغيابى النهائى ، وهذا غير جائز قانوناً طبقاً للمادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تنص على أن « الحكم الذى يصدر فيه يكون غير قابل لأى طعن » . فليس جائزاً بعد صراحة النص أن تقلب المحكمة أوراق الدعوى السابقة المحكوم فيها غيابياً ، وتبحث فى صحة السبب الذى تعلل به المدعيان فيها ، وبقت فى صحته أو عدم صحته ، وإلا كان ذلك من جانبها إعادة بحث قضية محكوم فيها بحكم انتهائى وغير قابل لأى طعن (مصر الكلية ٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٧٣٠ سنة ١٩٥٣) - وانظر أيضاً فى نفس المعنى إشكالا فى التنفيذ قضى برفضه لأن ما استند إليه المستشكل فى إشكاله سبق أن أثاره أمام محكمة الموضوع ، وبحسبته المحكمة ، ثم أصدرت حكماً بالإخلاء ، فحسمت كل المنازعات التى أثرت أمامها ، ولا محل لعرضها فى قالب آخر وإلا كان معنى ذلك الطعن فى حكم غير قابل لأى طعن (مصر الكلية ٣١ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٠١٠ سنة ١٩٥٤) - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٥٨ سنة ١٩٥٤ .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بالاستئناف^(١) ، ولو كانت قيمة الدعوى تجاوز نصاب القاضى الجزئى . وإنما يجوز الطعن بالاستئناف فيما تضمنه الحكم من حكم ضمنى فى الاختصاص ، على النحو الذى رأيناه فى المعارضة . وتقتصر محكمة الاستئناف على نظر مسألة الاختصاص . فإن أيدت الحكم الصادر من المحكمة الكلية بالاختصاص ، فإن الحكم النهائى الصادر فى الموضوع من المحكمة الكلية لا يجوز مسه . وإن ألغته ، ألغى معه الحكم الموضوعى لأنه صادر من محكمة غير مختصة^(٢) . والحكم الصادر من محكمة الاستئناف فى الاختصاص يجوز الطعن فيه بالنقض ، سواء صدر بالتأييد أو بالإلغاء .

٧٢٥ - ب . وجوه الطعن غير العادية : هذه الوجوه هى النقض والتماس إعادة النظر .

وقد ذهب بعض المحاكم إلى أن المشرع لم يقصد من جعل الحكم الصادر فى منازعة إيجارية نهائياً إلا أن يحرم الطعن فيه بالطرق العادية ، وهى المعارضة والاستئناف ، أما الطعن فيه بالطرق غير العادية فجائز ، شأله فى ذلك شأن كل حكم نهائى^(٣) . وهذا القضاء لا يخلو من الوجاهة ، إذ يمكن من تصحيح أخطاء قد تكون وليدة الغش أو التزوير عن طريق التماس إعادة النظر ، ويمكن عن طريق النقض من توحيد المبادئ المتعارضة التى نراها منتشرة فى الأحكام النهائية التى تصدرها المحاكم الكلية فى المنازعات الإيجارية . وهو فى الوقت ذاته لا يتعارض تعارضاً صريحاً مع نص القانون . فإن المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقول إن الحكم الصادر فى منازعة إيجارية « لا يكون قابلاً لأي طعن » ، ويمكن تفسير هذه العبارة بأن الحكم يكون نهائياً ، ولا تمنع نهائية الحكم من

(١) نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣ - استئناف مختلط ١٨ يناير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٨١ (وهما الحكمان السابق الإشارة إليهما) - ويكون الحكم غير قابل للاستئناف حتى لو ذكر فيه خطأ أنه حكم ابتدائى (en premier ressort) : استئناف مختلط ٢٤ مايو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٢٧ .

(٢) استئناف مصر ١٠ مايو سنة ١٩٥٥ استئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ قضائية .

(٣) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضائية رقم ٧١٧ سنة ١٩٥٣ .

أن يكون قابلاً للطعن فيه بوجوه الطعن غير العادية . ويكون المقصود بعبارة « أى طعن » الطعن بأى وجه من وجوه الطعن العادية .

ومهما يكن من أمر ، فإن هذا القضاء لم يظفر بتأييد من المحكمة العليا ولا من المحاكم الأخرى . فقد قضت محكمة النقض بأن الشارع رأى أن الغرض من الأحكام التى سنّها لتخفيف أزمة المساكن لا يتحقق إلا بسرعة حسم المنازعات الناشئة عنها لتستقر الأوضاع على وجه الاستعجال ، وأن هذا يقتضى ألا تكون هذه المنازعات خاضعة فى إجراءاتها ونظرها وطرق الطعن فيها للقواعد المقررة فى قانون المرافعات . ومتى كان النص صريحاً فى إطلاقه ، فلا يصح تقييده عن طريق الاجتهاد . أما القول بأن الشارع لم يقصد بالمادة ١٥ من القانون المشار إليه منع الطعن بطريق النقض ، لأن هذا الطعن لم يكن جائزاً فى الأحكام الانتهائية الصادرة من المحاكم الابتدائية وفقاً لقانون إنشاء محكمة النقض الذى كان معمولاً به وقت صدور قانون إيجار الأماكن فلم تكن تشمل عبارة « أى طعن » فى المادة ١٥ منه ، هذا القول مردود بأنه إذا كان الطعن بطريق النقض غير جائز فى جميع الأحكام التى تصدر فى المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون ، فإنما يرجع هذا إلى ما نصت عليه المادة ١٥ المشار إليها من جعل الفصل فى المنازعات الناشئة عنه من اختصاص إحدى الدوائر بالمحكمة الابتدائية مهما كانت قيمة الدعوى ومن عدم جواز الطعن فى أحكامها ، ولولا هذا النص لخصعت هذه الأحكام للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيها بكافة الطرق القانونية وغير العادية (١) .

فلا يجوز إذن الطعن فى الحكم الصادر فى منازعة إيجارية بطريق النقض . وقد كان هذا التحريم وقت صدور قانون إيجار الأماكن فى سنة ١٩٤٧ يرجع إلى سببين : نص المادة ١٥ من هذا القانون الذى يجعل الحكم غير قابل « لأى طعن » ، وقانون إنشاء محكمة النقض ذاته الذى كان سارياً وقتئذ ويحرم

(١) نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣ - وانظر أيضاً نقض مدنى ١٢ يونيه سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٨٩ ص ١١٩٧ - ٢٤ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٩٦ ص ٧٣٢ - مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٥ ص ٩١١ - وانظر ما سنده من أحكام محكمة مصر الكلية فى خصوص عدم جواز التماس إعادة النظر فى المنازعات الإيجارية .

الطعن بالنقض في الأحكام النهائية إذا صدرت من المحاكم الكلية . ثم صدر
تقنين المرافعات الجديد ، وتجزئ المادة ٤٢٥ منه الطعن بالنقض في الأحكام
الصادرة « من المحاكم الابتدائية بصفة انتهائية أو في استئناف أحكام المواد
الجزئية » . فارتفع بذلك السبب الثاني ، ولكن السبب الأول وهو نص المادة
١٥ من قانون إيجار الأماكن لا يزال قائماً ، وهو السبب الذي غلبته محكمة
النقض في حكمها السالف ذكره . فقد أثير أمامها أن المادة ٤٢٥ من تقنين
المرافعات الجديد ، إذ أجازت الطعن بالنقض في الأحكام الانتهائية الصادرة
من المحاكم الكلية ، تكون بذلك قد أجازت الطعن بالنقض في الحكم الانتهائي
الصادر من المحكمة الكلية في المنازعات الإيجارية ، فإن النص عام مطلق يشمل
هذه الأحكام وغيرها ، وتكون المادة ٤٢٥ مرافعات قد نسخت المادة ١٥ من
قانون إيجار الأماكن فيما يتعلق بالطعن بطريق النقض ، فأجازت الطعن بهذا
الطريق دون الطعن بالطرق الأخرى . ولكن محكمة النقض لم تأخذ بهذا النظر ،
وقالت في الرد عليه : « وأما ما يثيره الطاعن من أن المادة ٤٢٥ من قانون
المرافعات المعمول به ابتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ والتي تجيز الطعن في
الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية بصفة انتهائية قد عدلت أحكام الفقرة
الرابعة من المادة ١٥ المشار إليها ، فردود بأن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧
إنما هو تشريع خاص تضمنت نصوصه قواعد تعتبر استثناء من أحكام قانون
المرافعات ، فلا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء .
ولا يستفاد هذا المعنى من المادة ٤٢٥ مرافعات ، ذلك أن النص العام لا يلغى
ضمن النص الوارد في قانون خاص . ومن ثم يكون الطعن بطريق النقض فيما
قضى به الحكم المطعون فيه من إخلاء العين المؤجرة وتسليمها غير جائز » (١) .

(١) نقض مدني ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣
(وهو الحكم الذي سبقت الإشارة إليه) . هذا وبالرغم من أن محكمة النقض قد ذهبت كما نرى ،
إلى أن المادة ٤٢٥ مرافعات لم تنسخ المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، فإنها قد ذهبت
في حكم آخر إلى أن المادة ٤٢٦ مرافعات تحد من تطبيق المادة ١٥ سالف الذكر . فقضت بأنه
وإن كان قضاء هذه المحكمة قد جرى بعدم جواز الطعن بطريق النقض في الأحكام التي تصدرها
المحاكم الابتدائية تطبيقاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين
المؤجرين والمستأجرين ، إلا أنه لما كانت المادة ٤٢٦ مرافعات تجيز الطعن بالنقض في أي
حكم نهائي - أي كانت المحكمة التي أصدرته - فصل في نزاع خلافاً لحكم آخر سبق أن صدر بين -

ثم أعيد تحريم الطعن بالنقض في الأحكام النهائية التي تصدر من المحاكم الكلية بقانون صدر في سنة ١٩٥٢ ، فعاد السبب الثاني لتحريم الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية إلى الظهور بجانب السبب الأول ، يتضافران معاً على تحريم الطعن بالنقض في هذه الأحكام . وأصبح الآن من المتعين القول بعدم جواز الطعن بالنقض في حكم يصدر في منازعة إيجارية ، لا استناداً إلى المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن فحسب ، بل أيضاً استناداً إلى الأحكام العامة التي تبين ما يجوز الطعن فيه بالنقض وما لا يجوز ، وإذا كان من المرغوب فيه فتح باب الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية توحيداً للمبادئ القانونية ، فإن هذا أصبح الآن يقتضى تعديلاً إما في تقنين المرافعات وإما في قانون إيجار الأماكن ، ولم يعد من الممكن فتح هذا الباب عن طريق تفسير النصوص القائمة (١) .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بطريق التماس إعادة النظر ، لنفس الأسباب التي اقتضت عدم جواز الطعن في هذا الحكم بطريق

= الخصوم أنفسهم وحازقة الشيء المحكوم به سواء أُدفع بهذا الدفع أم لم يدفع ، وكان الطعن مقصوداً على خطأ الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بحكم صادر في دعوى كانت قائمة بين نفس الخصوم ، فإنه إعمالاً للمادة المذكورة المطلق نصها بحيث يشمل كل حكم انتهائى على خلاف حكم سابق بين الخصوم أنفسهم أيا كانت المحكمة التي أصدرته ، يكون الطعن بطريق النقض في هذه الحالة جائزاً ولو كان الحكم المطعون فيه صادراً من محكمة ابتدائية تطبيقاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (نقض مدنى ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١١٥ ص ٧٨١) .

(١) ونرى أنه ينبغى التفكير في فتح باب الطعن بالنقض في الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية ، هل أن بوضع لهذا الطعن إجراءات سريعة مختصرة ، وذلك توحيداً للمبادئ القانونية في قضاء الإيجارات . وقد أخذت هذه المبادئ تتعارض بعضها مع بعض ، فكل دائرة إيجارية حكمها نهائى لا يقبل أى طعن ، وكثيراً ما يقع التعارض بين أحكام هذه الدوائر الكثيرة العدد المنتشرة في جميع أنحاء البلاد (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن في تقديمه للطبعة الثالثة ص ٣ - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات في تقديمه لمؤلفه حورف خ) . ولا يجدى التفكير في تنظيم دوائر مجتمعة ، سواء من دوائر محكمة مصر وحدها أو من دوائر هذه المحكمة مع دوائر محكمة الإسكندرية ، فإن هذه الدوائر فضلاً عن كثرة أعداد أعضائها ، لا تكون عملة لدوائر المدن الأخرى ، ويصعب تنظيم دوائر مجتمعة من جميع الدوائر الإيجارية المنتشرة في البلاد . فلا يبقى إذن ، لتوحيد المبادئ القانونية في قضاء الإيجارات ، إلا فتح باب الطعن بالنقض على النحو الذى أشرنا إليه .

النقض . وهنا أيضاً يمكن القول بأن المادة ١٧ ٤ مرافعات التي تجيز التماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة بصفة انتهائية لم تدخل أى تعديل على أحكام المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، ولا يزال نص هذه المادة قائماً يقضى بعدم قابلية الحكم الصادر في منازعة إيجارية « لأى طعن » . وقد أثبتت هذه المسألة أمام إحدى المحاكم ، فأجابت بما يلي : « أما ما يثيره الملتمسون من أن المادة ١٧ ٤ مرافعات التي تجيز التماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة بصفة انتهائية قد عدلت أحكام الفقرة الرابعة من المادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فقول مردود ، لأن القانون المذكور تشريع اقتضته الضرورة ، ونصوصه قواعد تعتبر استثناء من أحكام قانون المرافعات ، ولا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء ، ولا يستفاد هذا النص من المادة ١٧ ٤ مرافعات ، ذلك أن النص العام لا يلغى هذا النص الوارد في قانون خاص » (١) . وقد قضى كثير من المحاكم (٢) ، بعدم جواز التماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية . وجاء في بعض هذه الأحكام أنه يتعين الحكم دائماً بعدم جواز التماس في كل ما تقضى به المحكمة الابتدائية على أساس قانون الأماكن المؤجرة ، ولا يقبل التعلل بما قد تقع فيه بعض الأحكام من خطأ يكون وليد غش أو تزوير ، لأنه مهما تكن أهمية البواعث العادلة التي تدعو إلى تصويب تلك الأحكام فإن المصلحة العامة التي ابتغاها المشرع بتقرير عدم جواز الطعن تقتضى توضيحاً للمصالح الخاصة في حالات نادرة الوقوع ، كي تنتهى المنازعات وتستقر الأوضاع والمراكز القانونية (٣) .

- (١) مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ . دائرة ١٢ قضية رقم ٣٨٦٥ سنة ١٩٥٣ .
 (٢) مصر الكلية ١٣ مايو سنة ١٩٥٤ . قضية رقم ٢٢٤ سنة ١٩٥٤ . (وقد بنى التماس في هذه القضية على أن الزواج الذي اتخذ سبباً للإخلاء صوري . لحصول الطلاق فور الحكم بالإخلاء) —
 ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٢٨٤٨ سنة ١٩٥٤ — ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ .
 قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٤ — ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٣٦٨٦ سنة ١٩٥٣ —
 ١٥ نوفمبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٢٩٢١ سنة ١٩٥٦ — ٢٣ مارس سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٦١٤ سنة ١٩٥٧ — ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٤٠٥٠ سنة ١٩٥٧ .
 (٣) مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ . المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٥ ص ٩١١ — هذا وإذا قضت المحكمة بعدم جواز التماس ، فإن ذلك لا يوقع الملتمس تحت طائلة المادة ٢٣ ٤ مرافعات التي تقضى بالحكم بالغرامة على الملتمس ، لأن محل هذه المادة أن يقضى برفض التماس لا بعدم جوازه (كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن ص ٢٣٧) .

٧٢٦ - ح . دعوى البطلان المبتدأة : وما دام الحكم الصادر في منازعة

إيجارية لا يقبل الطعن فيه ، لا بوجوه الطعن العادية ولا بوجوه الطعن غير العادية ، فإنه لا يجوز أيضاً الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة .

وهذه هي القاعدة التي تسرى على جميع الأحكام . فقد تكون المحكمة التي أصدرت الحكم قد أخطأت في استخلاص الوقائع أو تقديرها أو أخطأت في تطبيق القانون على الوقائع المستخلصة . وقد تكون هذه المحكمة غير مختصة ، أو يكون أحد الخصوم غير أهل للتقاضى . وقد يكون الحكم قد صدر بناء على إجراءات باطلة ، أو شابه عيب في النطق به أو تحريره أو إيداعه أو تشكيل المحكمة التي أصدرته أو البيانات الواجب ذكرها فيه . قد يكون ذلك ، فيكون الحكم باطلاً . ولكن لاسبيل إلى التمسك بالبطلان إلا عن طريق الطعن في الحكم بوجه من وجوه الطعن العادية أو غير العادية . فإذا استغلت هذه الوجوه ، لم يجوز الطعن في الحكم ، كما يطعن في العقد ، بالبطلان بدعوى مبتدأة^(١) . ذلك أن استقرار الحقوق ، ووجوب طمأنينة المتقاضين إلى احترام الأحكام ، وضرورة وقوف التنازع عند حد معين ، وجميع الأسباب التي تدعو لاحترام قوة الأمر المقضى ، كل ذلك يقتضى أن يكون للطعن في الحكم طرق خاصة ، وفقاً لإجراءات معينة ، وفي مواعيد محددة . فإذا استنفدت هذه الطرق أو فاتت مواعيدها ، أصبح الحكم غير قابل للطعن فيه ، ووجب اعتباره عنواناً للحقيقة ، وهذا ما أجمع عليه فقهاء المرافعات^(٢) .

(١) وقد قضت محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة في هذا المعنى بأن الشارع يحصر طرق الطعن في الأحكام في دائرة محدودة ووضع لها آجالاً محددة وإجراءات معينة ، فلا سبيل إلى سحب أحكام القضاء أو إصلاحها مهما كانت معيبة إلا بالنظم منها بطريق الطعن المناسب لها . فإن كان الطعن في الحكم يأخذى هذه الطرق غير جائز أو غير مجد أو كان قد استغلق ، فلا سبيل للتخلص منه ولو كان باطلاً لعيب شكلى فيه متعلق بإصداره أو تسببه أو تحريره أو البيانات الواجب ذكرها فيه أو كان مبنياً على إجراء باطل لم يسقط الحق في طلب إبطاله . لا سبيل إلى ذلك بدعوى بطلان أصلية أى بدعوى مبتدأة ، ولا بدفع بالبطلان يقدم في دعوى قائمة كما يطعن في العقود مثلاً ، طبقاً للقاعدة القانونية المقررة من قديم الزمان وهى أنه لا بطلان في الأحكام (Voies de nullité n'ont lieu contre les jugements) محكمة القضاء الإدارى ٥ ديسمبر سنة ١٩٥١ . مجموعة أحكام المجلس الدولة ٦ رقم ٥٠ ص ١١١) .

(٢) محمد حامد فهمى في المرافعات مينة ١٩٤٠ فقرة ٦٤٦ ص ٦٥٤ - محمد العشماوى -

والحكم في منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة ، شأنه في ذلك شأن سائر الأحكام . ولا يغير من ذلك أن يكون هذا الحكم غير قابل للطعن فيه بوجوه الطعن العادية وغير العادية ، فأصبحت الحاجة إلى فتح باب لتقويم ما اعوج منه أمس بالنسبة إليه منها بالنسبة إلى الأحكام الأخرى التي يفتح فيها أبواب الطعن العادية وغير العادية . ذلك أن الحكم في منازعة إيجارية حكم نهائي قد حاز قوة الأمر المقضى ، فوجب الاطمئنان إليه واستقرار الحقوق عنده . بل إن المشرع قد أراد أن يكفل لهذا الحكم بوجه خاص أن يكون حاسماً للنزاع حسماً نهائياً بمجرد صدوره ، فلا يجوز إذن تجديد النزاع ، لا عن طريق الطعن فيه بوجوه الطعن العادية أو غير العادية ، ولا عن طريق الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة .

وقد سار القضاء على هذا المبدأ . فقضى بأن القاعدة الفقهية « لا بطلان في الأحكام » مقصود بها أنه لا يمكن رفع دعوى مبتدأة بطلب بطلان أحكام القضاء ، ولا سبيل لإلغاء الحكم أو تعديله مهما كان فيه من عوار إلا بالتظلم منه بطريق الطعن المقرر قانوناً . فإذا كان الطعن في الحكم غير جائز أو غير مجد فلا وسيلة عندئذ للتخلص منه ، ولو كان باطلا لعب شكلي فيه يتعلق بإصداره أو تحريره أو تشكيل المحكمة التي أصدرته أو في البيانات الواجب ذكرها فيه ، أو كان مبنياً على إجراء باطل لم يسقط الحق في طلب إبطاله . ففي كل هذه الحالات لا تقبل دعوى البطلان أصلياً متى استغلق الطعن أو امتنع كلية بنص القانون ، ويبقى الحكم بمنجاة من كل سحب أو إلغاء . ولا يجوز التعلل بالخطأ الذي قد تقع فيه بعض الأحكام والذي يكون وليد غش أو تزوير ، لأنه مهما تكن أهمية البواعث العادلة التي تدعو إلى تصويب تلك الأحكام ، فإن المصلحة العامة التي ابتغاها المشرع بتقرير مبدأ عدم جواز الطعن في أحكام الإيجارات الصادرة تطبيقاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تقتضي تضحية المصالح الخاصة في حالات نادرة الوقوع كي تنتهي المنازعات وتستقر الأوضاع والمراكز القانونية (١) .

= في المرافعات ٢ فقرة ٧٦٥ - فقرة ٧٦٧ - عبد المنعم الشراوى في المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٣٨٨ - أحمد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٤٨٤ .

(١) مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٦٨٠ سنة ١٩٥٦ - =

على أن الفقه والقضاء بميزان بين الأحكام الباطلة (nuls) والأحكام المعلوم (inexistants) (١). ومثل الحكم المعلوم الحكم الصادر من قاضيين بدلاً من ثلاثة ، والحكم الصادر من شخص زالت عنه ولاية القضاء ، والحكم الصادر على شخص توفي قبل رفع الدعوى عليه ، والحكم الذي لا يوقع عليه رئيس الهيئة التي أصدرته ولا كاتبها . واختلف في الحكم الصادر على شخص لم يعلن بالحضور إعلاناً صحيحاً أو توفي أثناء نظر الدعوى ، ف يرى بعض أنه حكم معدوم لأنه صدر في خصومة غير قائمة (٢) ، ويرى بعض أنه حكم باطل لا معدوم (٣).

وانظر أيضاً مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٥ ص ٩١١ - ١٩ نوفمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٧٣ سنة ١٩٥٥ - وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٤١ .

وقد ذهبت إحدى المحاكم إلى غير ذلك ، فقضت بجواز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بدعوى بطلان مبتدأة ، وقررت أنه لا محل مطلقاً للقول بأن دعوى البطلان الأصلية لا ترفع أمام دائرة الإيجارات المشكلة طبقاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بحجة أنها قد استنفدت ولايتها بالحكم نهائياً في موضوع النزاع وهو حكم غير قابل لأي طعن بنص المادة ١٥ من القانون المذكور . لا محل مطلقاً لهذا القول ، لأن صدور الحكم الذي تستنفد به هذه المحكمة ولايتها يشترط فيه صحة الإجراءات المتبعة فيه من وجهة نظرها ، فضلاً عن أن موضوع دعوى البطلان يختلف عن موضوع النزاع الأصلي الصادر فيه الحكم المطعون فيه ، وهو ما لم ينص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تحريم نظره ، وعلى ذلك تكون دعوى البطلان الأصلية مقبولة أمام هذه الدائرة (مصر الكلية ٢٣ فبراير سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٣ ص ١٣٠٠) .

(١) أحمد أبو الوفا فقرة ٤٨٤ ص ٥٥٨ - عبد المنعم الشرقاوي فقرة ٣٨٨ ص ٥٣٤ - محمد العشماوي ٢ فقرة ٧٦٦ - استئناف مصر ٦ مارس سنة ١٩٣٤ المحاماة ١١ ص ٤٧٧ - انظر عكس ذلك وأن الحكم لا يمكن إلا أن يكون باطلاً فلا تمييز بين حكم باطل وحكم معدوم : عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٣١٥ - ص ٣١٦ .

وتسلم محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة بهذا التمييز في شيء من التحفظ ، فتقول : « ولئن فرق بعضهم بين الأحكام الباطلة وهي التي يعتبرها القانون موجودة ومنتجة كل آثارها ما لم يقض ببطلانها بإحدى طرق الطعن المقررة لذلك قانوناً ، وبين الأحكام المعلوم وهي التي تعتبر غير موجودة وغير منتجة لأي أثر قانوناً كالحكم الذي لم يدون أصلاً بالكتابة أو الصادر من غير قاض أو الصادر ضد شخص لا وجود له قانوناً ، فأجازوا الطعن في هذا النوع الأخير بالبطلان بدعوى أصلية أو بدفع في دعوى قائمة ، فلا شك في أن الحكم غير المسبب أصلاً أو الذي لم تودع أسبابه في الميعاد ليس حكماً معدوماً ، وإنما هو حكم موجود وإن كان معيباً بعيب يبطله ، فلا يجوز الطعن فيه إذن بالبطلان بدعوى أصلية أو بدفع دعوى قائمة (محكمة القضاء الإداري ٥ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٦ رقم ٥٠ ص ١١١ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم) .

(٢) محمد العشماوي ٢ فقرة ٧٦٦ والأحكام التي أشار إليها .

(٣) أحمد أبو الوفا فقرة ٤٨٤ .

والحكم المعدوم لا يلزم الطعن فيه ، بل لا يلزم رفع دعوى بطلب بطلانه ، ويمكن إنكاره والتمسك بأنه غير موجود . ويجوز على كل حال رفع دعوى أصلية مبتدأة بطلب بطلانه (١) . وإذا كان التمييز بين الحكم الباطل والحكم المعدوم يدق في بعض الحالات ، إلا أنه بوجه عام تمييز معقول يمكن الأخذ به . وقد أخذت به فعلا بعض دوائر الإيجارات ، فقضت بجواز الطعن في الحكم المعدوم بدعوى بطلان مبتدأة (٢) .

٧٢٧ - د . تصحيح الحكم وتفسيره : وإذا كان الحكم في منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فيه بوجوه الطعن العادية أو غير العادية ، كما لا يقبل الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة ، فإنه يقبل التصحيح والتفسير . ذلك أن التصحيح والتفسير ليسا طريقين من طرق الطعن ، إذ ليس من شأنهما أن يلغيا الحكم أو يعدلا فيه ، بل هما يبقياه كما هو دون مساس به بعد تصحيح ما وقع فيه من أخطاء مادية أو بعد تفسير ما وقع في منطوقه من غموض ولإبهام . وإذا كانت المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقضى بأن الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل أى طعن ، فإن هذا لا يمنع من أن هذا الحكم يقبل التصحيح ويقبل التفسير ، إذ هما ليسا بطعن كما سبق القول .

(١) ويشبه التمييز بين الحكم الباطل والحكم المعدوم التمييز بين العقد الباطل والعقد المعدوم في النظرية التقليدية للبطلان . وأساس التمييز في العقد هو وجود أركان للعقد لا بد من قيامها حتى يتكون ، وهذه الأركان شروط لا بد من توافرها حتى لا تختل . وأركان العقد الرضاء والمحل والسبب وكذلك الشكل في العقود الشكلية ، فإذا انعدم ركن منها كان العقد معدوماً . وشروط المحل أن يكون ممكناً معيناً مشروعاً ، وشروط السبب أن يكون مشروعاً ، فإذا اختل شرط من هذه الشروط كان العقد باطلاً . وهذا التمييز بين العدم والبطلان خلقه الفقه الفرنسى في مناسبة عقد الزواج ، إذ قرر هذا الفقه ألا بطلان في هذا العقد دون نص صيانة له من التزعزع . فقامت حالات بطلان لا شك فيها ، ولكن لم يرد في شأنها نص ، كما إذا كان الزوجان من جنس واحد وكما إذا تولى العقد من ليست له الصفة الرسمية في توليه ، فخلقت نظرية انعدام الزواج حتى تغطى هذه الحالات (الوسيط ١ فقرة ٣٠٠) .

فكما خلقت نظرية الانعدام في عقد الزواج تخفف من حدة القاعدة التى تقضى بألا بطلان في عقد الزواج دون نص ، كذلك خلقت نظرية الانعدام في الحكم حتى تخفف من حدة القاعدة التى تقضى بألا بطلان في الأحكام . ولكن يجب ، حتى يقوم التمييز بين الحكم المعدوم والحكم الباطل على أساس محدد ، أن يميز أولاً بين أركان الحكم وشروط هذه الأركان ، فإذا انعدم ركن كان الحكم معدوماً ، وإذا اختل شرط كان الحكم باطلاً .

(٢) مصر الكلية ١٧ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٩٥ سنة ١٩٥٦ .

فيقبل أولاً التصحيح . وتنص المادة ٣٦٤ مرافعات على أن « تتولى المحكمة ما يقع في منطوق حكمها من أخطاء مادية بحتة كتابية أو حسابية ، وذلك بقرار تصدره من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم من غير مرافعة . ويجرى كاتب المحكمة هذا التصحيح على نسخة الحكم الأصلية ، ويوقعه هو ورئيس الجلسة » . ومثل الخطأ الكتابي الخطأ في أسماء الخصوم ، أو إغفال أداة النفي سهواً ، أو الخطأ في تاريخ الجلسة التي صدر فيها الحكم . ومثل الخطأ الحسابي أن يحكم القاضي بتخفيض الأجرة ٢٠ ٪ ، ثم يخطئ في حساب هذا التخفيض فيذكر في الحكم رقماً غير صحيح . وقد قضت محكمة النقض بأن عدم صحة الرقم المقضى به متى كان مرجعه مجرد خطأ حسابي ، فسيبيل لإصلاحه هو الالتجاء إلى محكمة الموضوع لا الطعن في الحكم بطريق النقض^(١) . وحتى لا يتجاوز المحكمة سلطتها في أن التصحيح لا يتناول إلا الأخطاء المادية البحتة ، ولا يتجاوز ذلك إلى تعديل الحكم تحت ستار التصحيح ، أجازت المادة ٣٦٥ مرافعات الطعن في القرار الصادر بالتصحيح إذا تجاوزت المحكمة فيه حقها ، وذلك بطرق الطعن الجائزة في الحكم موضوع التصحيح . ولكن لما كان الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل أي طعن ، فإنه يترتب على ذلك أن القرار الصادر بتصحيحه لا يقبل هو أيضاً أي طعن . والقرار الذي يصدر برفض التصحيح لا يقبل كذلك الطعن فيه ، لا على استقلال كما هو الأمر في الأحكام العادية الصادرة في غير المنازعات الإيجارية (م ٣٦٥ مرافعات) ، ولا مع الحكم في المنازعة الإيجارية لأن هذا الحكم لا يقبل أي طعن . ويقبل الحكم الصادر في منازعة إيجارية ثانياً التفسير . وتنص المادة ٣٦٦ مرافعات على أن « يجوز للخصوم أن يطلبوا إلى المحكمة التي أصدرت الحكم تفسير ما وقع في منطوقه من غموض وإبهام . ويقدم الطلب بالأوضاع المعتادة لرفع الدعاوى » . فإذا رفعت دعوى بإخلاء مسكن وجراح للضرورة الملجئة ، وذكرت المحكمة في أسباب حكمها أن الجراح غير معد للسكنى فيخرج من عداد الأماكن التي يجوز طلب إخلائها للضرورة الملجئة ، ثم قضت في المنطوق بإخلاء العين المؤجرة دون تحديد ، جاز للمستأجر طلب تفسير عبارة « العين المؤجرة » وأنها تتناول المسكن دون الجراح . ويكون ذلك برفع دعوى تصحيح أمام نفس

(١) نقض منفي ١٧ مارس سنة ١٩٤٩ التشريع والقضاء ٢ ص ٤ .

الدائرة التجارية التي أصدرت الحكم . وتقول المادة ٣٦٧ مرافعات : « الحكم الصادر بالتفسير يعتبر من كل الوجوه متمماً للحكم الذي يفسره ، ويسرى عليه ما يسرى على هذا الحكم من القواعد الخاصة بطرق الطعن العادية » . ولما كان الحكم الصادر في منازعة تجارية لا يقبل أى طعن ، فكذلك يكون الحكم الصادر بالتفسير لا يقبل هو أيضاً أى طعن .

ويلحق بتصحيح الحكم وتفسيره إغفال الحكم الفصل في طلب موضوعي . وقد نصت المادة ٣٦٨ مرافعات على أنه « إذا أغفلت المحكمة الحكم في بعض الطلبات الموضوعية ، جاز لصاحب الشأن أن يكلف خصمه الحضور أمامها لنظر هذا الطلب والحكم فيه » . فإذا رفع المستأجر المحكوم بإخلائه العين المؤجرة للضرورة الملجئة دعوى على المؤجر الذي لم يشغل العين في خلال شهر من وقت الإخلاء أو لم يبق شاغلاً لها سنة كاملة ، يطالبه فيها بتمكينه من العودة إلى شغل العين وبالتعويض ، ففرضي الحكم للمستأجر بالعودة إلى شغل العين وأغفل الفصل في طلب التعويض ، جاز للمستأجر أن يعيد هذا الطلب إلى الدائرة التجارية التي أصدرت الحكم لتفصل فيه . ولا يتقيد المستأجر بميعاد لإعادة الطلب ، إلا الوقت الذي يسقط فيه حقه بالتقادم . ويشترط لجواز إعادة الطلب أن يكون إغفال الفصل فيه إغفالا كلياً من شأنه أن يجعل الطلب معلقاً لم يقض فيه قضاءً ضمناً . ويشترط كذلك أن يكون الطلب طلباً موضوعياً كما في المثال المتقدم الذكر ، لأنه إذا لم يكن كذلك بأن كان دفعاً للطلب مثلاً اعتبر إغفال الفصل فيه رفضاً له (١) .

٧٢٨ - هـ . اعتراض الخارج عن الخصومة : نظم تقنين المرافعات

الجديد طريقاً لمراجعة الحكم يسلكه من لم يكن تدخل أو أدخل في الخصومة ومع ذلك يكون الحكم حجة عليه ، وسماه « اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها » . ويبدو لأول وهلة أن هذا الطريق هو من طرق الطعن غير العادية ، إذ هو يهدف إلى تعديل الحكم أو إلغائه بالنسبة إلى الخارج عن الخصومة ، ولولا هذا التعديل أو الإلغاء لكان الحكم حجة عليه وناظراً في حقه . وبهذا قال بعض الفقهاء (٢) . ولكن تقنين المرافعات الجديد ومذكرته التفسيرية لا يدخلان هذا

(١) انظر في ذلك أحمد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٤٧٢ ص ٥٤٣ .

(٢) يقول الأستاذ عبد المنعم الشرقاوي في هذا المعنى : « بيد أننا نرى أن اعتراض الخارج =

الطريق بين طرق الطعن في الأحكام . فقد أفرد تقنين المرافعات الباب الثاني عشر لطرق الطعن جميعاً ، العادية وهي المعارضة والاستئناف ، وغير العادية وهي التماس إعادة النظر والنقض . ولم يذكر من بين هذه الطرق طريق اعتراض الخارج عن الحصومة . وأفرد لهذا الطريق وحده الباب الثالث عشر ، فدل بفصله إياه عن طرق الطعن وإفراجه بباب خاص أنه لا يعتبره من بين طرق الطعن في الأحكام . ثم أتت المذكرة التفسيرية تذكر ذلك في عبارات صريحة ، فهي تقول : « أفرد هذا الباب (الباب الثالث عشر من تقنين المرافعات) للاعتراض على الحكم من الخارج عن الحصومة ولم يجعل فصلاً في الباب السابق عايه ، لأن الاعتراض على الحكم ممن لم يكن طرفاً في الحصومة ليس طعنًا في الحكم من المحكوم عليه . بل الغرض منه هو مجرد رفع الضرر الذي يصيب المعارض من حكم لا حجية له عليه ، ولا يمتد أثره إليه قانوناً » .

وقد يبدو أن هناك تعارضاً بين ما جاء في المذكرة التفسيرية من أن الغرض من الاعتراض هو رفع الضرر الذي يصيب المعارض من حكم لا حجية له عليه ولا يمتد أثره إليه قانوناً ، وما جاء في نص المادة ٤٥٠ مرافعات من أن باب هذا الاعتراض مفتوح « لمن يعتبر الحكم الصادر في الدعوى حجة عليه » . ولكن هذا التعارض يزول إذا لاحظنا أن الشرط في قبول الاعتراض أن يثبت المعارض غش من كان يمثله في الدعوى أو تواطؤه أو إهماله الجسيم . ومتى ثبت ذلك فإن الحكم لا يكون حجة على المعارض ولا ينفذ في حقه ، ومن ثم يصدق ما جاء في المذكرة التفسيرية من أن الغرض من الاعتراض هو رفع الضرر الذي يصيب المعارض من حكم لا حجية له عليه ولا يمتد أثره إليه قانوناً .

ويبدو أن السبب في عدم اعتبار اعتراض الخارج عن الحصومة طريقاً من طرق الطعن أن الخارج عن الحصومة لا يتأثر بالحكم ، فهو ليس حجة عليه

عن الحصومة طريق خاص من طرق الطعن في الحكم يسرى عليه ما يسرى على الطعون من أحكام عامة . . . وما يؤيد هذا النظر أن الاعتراض يوجه إلى الحكم ذاته بقصد سحبه أو تعديله بالنسبة للمعارض ، فالاعتراض لا يوجه إلى تنفيذ الحكم ولا يقصد منه وقف التنفيذ ، والبدء في التنفيذ أو تمامه لا يترتب عليه عدم قبول الاعتراض » (عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٣١ - وانظر أيضاً بحثاً له في هذا الموضوع في مجلة القانون والاقتصاد سنة ١٩ في العدين الأول والثاني) - وانظر جارسونيه ٦ فقرة ٢٤٥٨ .

ولا ينفذ في حقه كما قدمنا . فيستطيع أن يكتفى بإنكار حجية الحكم كلما أريد الاحتجاج به عليه ، كما يستطيع أن يتجاهل الحكم ، بل يستطيع أن يطلب تقرير حقه بدعوى أصلية مبتدأة . فيكون فتح طريق الاعتراض أمامه ليس إلا فتحاً لطريق يصل منه إلى تقرير حق يستطيع أن يصل إلى تقريره من طرق أخرى . وهذه الطرق جميعاً لا تعتبر طعناً في الحكم ، فإن الخارج عن الحصومة لا يهدف إلى المساس بالحكم فيما بين المحكوم له والمحكوم عليه ، وإنما يطلب تقرير أن هذا الحكم غير نافذ في حقه . وقد فتح المشرع له طريق الاعتراض ، بالإضافة إلى الطرق الأخرى ، لأنه طريق نافع قد يرى المعارض مصلحة له في سلوكه دون غيره من الطرق . وتقول المذكرة التفسيرية لتقنين المرافعات في هذا المعنى : « والرأى الراجح في الفقه والقضاء أن معارضة الشخص الثالث طريق اختياري يجوز للغير أن يسلكه ، كما يجوز له أن يستغنى عنه مطلقاً ويكتفى بإنكار حجية الحكم كلما أريد الاحتجاج به في حقه أو تنفيذه عليه ، كما يجوز له أن يتجاهل الحكم وأن يطلب تقرير حقه بدعوى أصلية . غير أن من الازمهاء من يقول بأن الاعتراض على الحكم من غير الخصم ، وإن لم يكن هو الطريق الوحيد الذي يمكن به إنكار حجية الحكم ، فإنه طريق نافع قد يرى المعارض مصلحة له في سلوكه دون غيره من الطرق . ومن هؤلاء من يقول بأن وجه المصلحة في سلوك هذا الطريق الخاص يظهر بجلاء حين يكون المعارض ممن يعتبر في القانون ممثلاً في شخص أحد الخصوم ويكون اعتراضه مؤسساً على كون مثله قد ارتكب تدليساً أو تواطؤاً يجعله غيراً في واقع الأمر ، بحيث يكون طلبه مقصوداً منه دفع الاحتجاج عليه بحكم معتبر حجة عليه لولا ما يدعيه من تدليس يطلب إثباته وإصدار الحكم به . وقد أخذ المشرع بوجهة النظر الأخيرة ، فنظم طريق الاعتراض على الحكم من الخارج عن الحصومة ، ولكنه قصره على من يعتبر الحكم في الدعوى حجة عليه ولم يكن قد أدخل أو تدخل فيها ، بشرط أن يثبت المعارض غش من مثله أو تواطؤه أو إهماله الجسم . . ولم ير المشرع حاجة إلى النص على أن من يكون له طريق الاعتراض ولا يسلكه لا يحرم بذلك من حقه في اللجوء إلى الوسائل الأخرى التي يسمح له القانون بها لدفع الاحتجاج عليه بالحكم — لم ير المشرع حاجة إلى هذا النص ، لأنه لا يعدو أن يكون تقريراً

لقاعدة مقررة يكاد ينقعد الإجماع عليها^(١) .
ونرى من ذلك أن اعتراض الخارج عن الخصومة لا يعتبر في نظر المشرع طريقاً من طرق الطعن في الحكم^(٢) . فهو لا يدخل إذن ضمن الطرق التي منعه في التظلم من الحكم الصادر في المنازعات التجارية ، إذ تجعل المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن هذا الحكم غير قابل « لأى طعن » . واعتراض الخارج عن الخصومة ليس « بطعن » كما رأينا ، فيجوز إذن سلوك هذا الطريق للتظلم من حكم صادر في منازعة إيجارية .

وقد بينت المادة ٤٥٠ مرافعات من يجوز له سلوك هذا الطريق ، فقالت :
« يجوز لمن يعتبر الحكم الصادر في الدعوى حجة عليه ، ولم يكن أدخل أو تدخل فيها ، أن يعترض على هذا الحكم بشرط إثبات غش من كان يمثله أو تواطئه أو إهماله الجسيم . وكذلك يجوز للدائنين والمدينين المتضامنين والدائنين والمدينين بالتزام غير قابل للتجزئة الاعتراض على الحكم الصادر على دائن أو مدين آخر منهم » .

فالاعتراض إذن يمكن رفعه من أحد شخصين :

١ - شخص كان الحكم الصادر في المنازعة الإيجارية يعتبر حجة عليه لأنه كان ممثلاً في الدعوى ، إلا أنه أثبت غش من يمثله أو إهماله الجسيم فصار الحكم لا يحتج به عليه . مثل ذلك أن يرفع المستأجر على المؤجر دعوى تخفيض الأجرة ، وفي أثناء نظر الدعوى يبيع المؤجر العين المؤجرة ، ثم يصدر الحكم بعد البيع في مواجهة المؤجر بتخفيض الأجرة . فالحكم الصادر في هذه المنازعة الإيجارية يكون حجة على المشتري للعين المؤجرة لأنه خلف خاص للمؤجر ، وهو بهذه الصفة كان ممثلاً في الدعوى^(٣) . فيجوز إذن للمستأجر أن يحتج بتخفيض الأجرة على المشتري . ولكن يجوز من جهة أخرى للمشتري أن يعترض على هذا الحكم اعتراض الخارج عن الخصومة ، وعليه أن يثبت أن المؤجر ، بعد أن باع العين وأصبح لا يهمنه أن تخفيض الأجرة ، قد تواطأ مع المستأجر أو تعمد أن

(١) انظر أيضاً محضر لجنة مشروع تقنين المرافعات في الجلسة الثانية والثلاثين المنعقدة في ٧ نوفمبر سنة ١٩٤٥ - وانظر عبد المنعم الشرقاوى في المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٣٢ .

(٢) انظر في هذا المعنى أحمد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ ص ٦٥١ .

(٣) انظر الوسيط ٢ فقرة ٣٦٦ .

ينحسر الدعوى أو أهمل فيها إهمالاً جسيماً ، حتى تتمكن المستأجر من الحصول على هذا الحكم بفضل هذا الغش أو هذا الإهمال الجسيم الذى يعدل الغش (١) . ولا يقال للمشتري ليس لك أن تعترض على حكم صادر فى منازعة إيجارية لأن هذا الحكم نهائى لا يقبل أى طعن ، إذ يستطيع المشتري أن يدفع هذا القول بأن اعتراضه على الحكم لا يعتبر طعناً فيه حتى يمتنع ذلك عليه ، وإنما هو طريق يهدف بسلوكه إلى تقرير أن الحكم غير نافذ فى حقه . وهو ليس بالطريق الوحيد أمامه ، إذ يستطيع أن يسلك طريقاً أخرى ، ومتها رفع دعوى أصلية بعدم نفاذ الحكم فى حقه .

٢ - شخص لا يعتبر الحكم الصادر فى المنازعة الإيجارية حجة عليه ، دون حاجة فى ذلك إلى إثبات تواطؤ أو غش أو إهمال جسيم فى جانب من كان يمثل فى الدعوى : مثل ذلك أن يرفع المؤجر على أحد المستأجرين المتضامنين دعوى بزيادة الأجرة ، ويحصل على حكم فى مواجهته بهذه الزيادة . فهذا الحكم لا يكون حجة على مستأجر متضامن آخر ولو لم يثبت أى تواطؤ أو غش أو إهمال جسيم من المستأجر الذى كان خصماً فى الدعوى ، فإن الفقرة الأولى من المادة ٢٩٦ مدنى تقول : « إذا صدر حكم على أحد المدينين المتضامنين ، فلا يحتج بهذا الحكم على الباقين » . ومع ذلك يجوز للمستأجر المتضامن الآخر أن يعترض على هذا الحكم اعتراض الخارج عن الخصومة ، وله أن يبدى فى هذا الاعتراض أوجه دفاع أخرى قد تأخذ بها المحكمة فترفض الدعوى بزيادة الأجرة ، ويستفيد هو دون المستأجر الأول من ذلك . وكان المستأجر يستطيع ألا يسلك هذا الطريق ، ويكتفى بالتمسك بعدم حجية الحكم فى حقه طبقاً لأحكام المادة ١/٢٩٦ مدنى سالف الذكر (٢) .

(١) انظر فى شرط صدور الحكم المعارض عليه بناء على الغش أو التواطؤ أو الإهمال الجسيم عبد المنعم الشرقاوى فى المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٣٩ .

(٢) ويلاحظ أن واضح نص المادة ٤٥٠ مرافعات لم يتنبه إلى أن مركز المدين المتضامن فى اعتراض الخارج عن الخصومة يختلف عن مركز الشخص الأول الذى يكون الحكم حجة عليه لولا الغش أو الإهمال الجسيم . فاعتبر ذلك فرعاً عن هذا . وتقول المذاكرة الإيضاحية ، بعد أن ذكرت أن المشرع قصر الاعتراض على من يعتبر الحكم فى الدعوى حجة عليه بشرط أن يثبت غش من يمثله أو تواطؤه أو إهماله الجسيم : « وتفرعاً على هذه الفكرة ورغبة من المشرع فى ذكر =

ويرفع الخارج عن الخصومة اعتراضه إلى الدائرة الإيجارية التي أصدرت الحكم بطلب يقدم إلى قلم كتاب المحكمة وفقاً للإجراءات المرسومة في رفع دعاوى المنازعات الإيجارية . فالمشتري للعين المؤجرة في الحالة الأولى ، والمستأجر المتضامن الآخر في الحالة الثانية ، يرفع كل منهما اعتراضه أمام الدائرة الإيجارية التي أصدرت حكم تخفيض الأجرة أو حكم زيادتها . ولا يوجد ميعاد معين لرفع الاعتراض ، فيبقى الحق في رفعه قائماً ، ما لم يسقط بمضي المدة (م ٤٥٣ مرافعات)^(٢) . ويجوز أن يترتب الخارج عن الخصومة فلا يرفع دعوى أصلية بالاعتراض اعتماداً على أن الحكم غير نافذ في حقه ، فإذا احتج عليه بالحكم قدم اعتراضه في صورة طلب عارض أي دعوى فرعية . ويتحقق ذلك في الحالة الأولى بأن يرفع المشتري للعين المؤجرة دعوى على المستأجر يطالبه فيها بالأجرة الأصلية دون تخفيض ، فيحتج المستأجر بالحكم القاضي بتخفيض الأجرة ، وعندئذ يتقدم المشتري باعتراضه على هذا الحكم في صورة دعوى فرعية تبعا للدعوى القائمة . ويتحقق ذلك في الحالة الثانية بأن يرفع المؤجر على المستأجر المتضامن الآخر دعوى يطالبه فيها بالأجرة الزائدة مستنداً إلى الحكم الصادر بزيادة الأجرة في مواجهة المستأجر المتضامن الأول ، فيتقدم المستأجر المتضامن الآخر باعتراضه على هذا الحكم في صورة دعوى فرعية . ويشترط

= بعض الحالات الخاصة الداخلة في المعنى الذي أراده ، نص على أنه يجوز للدائنين والمدينين المتضامين والدائنين والمدينين بالتزام غير قابل للتجزئة الاعتراض على الحكم الصادر على دائن أو مدين آخر منهم بشرط إثبات التواطؤ أو الغش أو إذا كان لهم دفاع خاص بهم ، واقتبس هذا النص من المادة ٥٥١ من القانون اللبناني » (انظر في هذه المسألة أحمد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٥٣٩ ص ٦٥٣ - عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٤٣٣ ص ٦٠١ هامش ١) .

ولكن سياق نص المادة ٤٥٠ مرافعات ، وذكر الشخص الذي يعتبر الحكم حجة عليه في الفقرة الأولى ، ثم ذكر الدائنين والمدينين بالتضامن أو بالتزام غير قابل للتجزئة في الفقرة الثانية ، مع ربط الفقرتين بلفظ « وكذلك » الذي يفيد استقلال الحالتين إحداها عن الأخرى . بدلاً من أن يفيد أن الحالة الثانية هي فرع عن الحالة الأولى ، كل ذلك يجعل النص وكأن المقصود منه تماماً هو أن الحالة الثانية قد نص عليها صراحة لأنها لا تندرج في الحالة الأولى . فأصلح عيب في الصياغة عيباً في الفكرة .

(١) عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٤٨ - وذلك ما لم يسقط الحق بنفسه الذي يتمسك به المعارض في مدة أقل (انظر عبد الحميد أبو هيف في المرافعات سنة ١٩١٥ فقرة ١٢٨٩) .

في الحالتين أن تكون الدعوى الأصلية ، وهي الدعوى التي رفعها المشتري على المستأجر أو الدعوى التي رفعها المؤجر على المستأجر المتضامن ، مرفوعة أمام المحكمة الكلية بأن تكون من نصاب هذه المحكمة ، وذلك حتى يتمكن المعارض من أن يرفع اعتراضه في صورة دعوى فرعية أمام محكمة كلية ، إذ هي وحدها المختصة بنظر المنازعات الإيجارية والاعتراض ليس إلا إحدى هذه المنازعات . فإذا كانت الدعوى الأصلية من نصاب القاضي الجزئي فرفعها المدعى أمام المحكمة الجزئية ، لم يكن للمعارض أن يرفع اعتراضه في صورة دعوى فرعية أمام هذه المحكمة وهي غير مختصة اختصاصاً نوعياً بنظر المنازعات الإيجارية . فلا يبقى إذن للمعارض إلا أن يرفع اعتراضه في صورة دعوى أصلية أمام المحكمة التي أصدرت الحكم . وتنص المادة ٤٥٢ مرافعات على كل هذه الأحكام إذ تقول : « يجوز رفع الاعتراض على صورة طلب عارض بطريق التبع لدعوى أخرى قائمة ، ما لم تكن المحكمة غير مختصة نوعياً بذلك أو كانت أدنى من التي أصدرت الحكم ، ففي هذه الحالة لا يجوز الاعتراض إلا بدعوى أصلية ترفع إلى المحكمة التي أصدرت الحكم » .

وتنظر الخصومة عند الاعتراض على مرحلتين ، في المرحلة الأولى تقضى المحكمة بقبول الاعتراض ، ويترتب على ذلك إلغاء الحكم المعارض عليه وعودة الخصوم إلى الحالة القانونية التي كانوا عليها قبل صدور الحكم . وفي المرحلة الثانية تنظر المحكمة في موضوع الخصومة ، وللمعارض أن يدلي أمامها بدفوعه وبأوجه دفاعه . فإذا أجابته المحكمة إلى طلبه قضت بإلغاء الحكم المعارض عليه أو بتعديله ، وذلك لمصلحته هو وتحدده ، دون الخصم المحكوم عليه في الأصل وهو في الحالة الأولى المؤجر الذي باع العين المؤجرة وفي الحالة الثانية المستأجر المتضامن الأول (١) .

والحكم الصادر في الاعتراض ، باعتباره صادراً في منازعة إيجارية ، لا يقبل أي طعن . وإنما يجوز تصحيحه أو تفسيره (م ٤٥٥ مرافعات) . ويجوز طلب الفصل

(١) أحمد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ . فقرة ٥٤٢ - محمد العشماوي في المرافعات ٣ سنة ١٩٢٧ . ص ٩٩٠ - ص ٩٩١ - عبد الحميد أبو هيف في المرافعات سنة ١٩١٥ فقرة ١٢٩٧ .

فما أغفل الفصل فيه من طلبات موضوعية . ويجوز أخيراً الاعتراض عليه من الخارج عن الحصومة^(١) . ففي الحالة الأولى وهي حالة المشتري للعين المؤجرة ، يعترض عليه المشتري من هذا المشتري إذا وقع البيع الثاني بعد رفع الاعتراض الأول . وفي الحالة الثانية وهي حالة المستأجرين المتضامنين ، يعترض عليه مستأجر ضامن ثالث لم يدخل في الحصومة الأصلية ولا في الاعتراض عليها^(٢) .

* * *

ملحظة هامة: بعد تصحيح تجارب هذا الكتاب ، نشر في الصحف أن مجلس الرياسة وافق بجلسته المنعقدة في ١٢ ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، على تعديل المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على الوجه الآتي :
وتسرى أحكام هذا القانون ، فيما عدا الأراضي الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ .
أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص .
فألغى بهذا التعديل الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن ، وأصبح هذا القانون سارياً على جميع عواصم المحافظات وعلى جميع المدن ، أما القرى فلا يسرى عليها القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص .

(١) أحمد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٥٤٢ ص ٦٥٨ - عبد المنعم الشرفاوى في المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٤٩ ص ٦١٩ - محمد العشماوى في المرافعات ٢ سنة ١٩٢٧ فقرة ٩٩٣ .

(٢) وغنى عن البيان أن هذا المستأجر المتضامن الثالث ، كما يستطيع الاعتراض على الحكم الصادر في الاعتراض ، يستطيع كذلك الاعتراض على الحكم الصادر في الحصومة الأصلية ، إذ هو لم يدخل خصماً في أي من الحصومتين .

الفصل الثاني

إيجار الأراضي الزراعية

٧٢٩ - طريقته لإيجار الأراضي الزراعية : نظم التقنين المدني طريقتين لإيجار الأراضي الزراعية : (الطريقة الأولى) هي طريقة الإيجار العادي ، وتسرى في شأنها في الأصل الأحكام العامة التي قدمناها في عقد الإيجار . ولكن القانون خصها ببعض أحكام تتلاءم مع طبيعتها ، نظراً لأهمية الزراعة في مصر . هذا إلى أن قانون الإصلاح الزراعي أتى بنصوص هامة في تحديد العلاقة بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها ، عدلت في بعض النواحي ما كان يسرى على هذا الإيجار من أحكام عامة . (الطريقة الثانية) هي طريقة المزارعة . وللمزارعة خصائص تميزها عن الإيجار العادي ، وقد عنى التقنين المدني بإيراد النصوص التي تتضمن هذه الخصائص . وتدخل قانون الإصلاح الزراعي أيضاً في المزارعة ، لا فحسب باعتبارها إيجاراً لأرض زراعية ، بل أيضاً من حيث هي مزارعة تتميز بخصائصها .

ونبحث كلاماً من هاتين الطريقتين في إيجار الأراضي الزراعية (١) .

الفرع الأول

الإيجار العادي للأراضي الزراعية

٧٣٠ - النصوص التي تطبق على إيجار الأراضي الزراعية وما تناوله هذه النصوص : بعد أن فرغ التقنين المدني من إيراد النصوص المتعلقة بعقد الإيجار بوجه عام ، انتقل إلى « بعض أنواع الإيجار » ، وبدأ بإيجار الأراضي

(١) ويلاحظ أنه ، بجانب الأحكام التي نص عليها القانون في إيجار الأراضي الزراعية وفي المزارعة ، يجب أيضاً اتباع العرف الزراعي . وللعرف هنا أهمية خاصة ، فهو كثيراً ما يكمل الأحكام التي نص عليها القانون ، بل كثيراً ما ينسخها ويحل محلها إذا لم تكن نصوحاً أمراً .

الزراعية . فأورد المواد من ٦١٠ إلى ٦١٨ ينص فيها على أحكام خاصة بهذه الأراضي تتعلق بالمواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض ، وبالسنة الزراعية ، وبكيفية استغلال المستأجر للأرض والإصلاحات التي يقوم بها ، وبتعذر انتفاع المستأجر بالأرض إما لتعذر تهيئتها للزراعة أو لهلاك البذر أو لهلاك الزرع نفسه ، وبحق المستأجر عند انتهاء الإيجار أن يبقى في العين إلى أن تنضج الغلة ، وبواجبه في أن يسمح لحلفه بتهيئة الأرض وبذرها ثم أتى قانون الإصلاح الزراعي^(١) ، فعقد الباب الخامس منه (م ٣١-٣٧) لتحديد العلاقة بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها^(٢) . ومنع في هذا الباب

(١) صدر المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي في ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ونشر في الجريدة الرسمية في التاريخ ذاته بالعدد رقم ١٣١ مكرراً . وصدرت جملة قوانين معدلة له بعد ذلك ، سيأتي بيان ما يدخل في نطاق بحثنا منها . وقد أنشئت بموجب المادة ١٢ من هذا القانون هيئة باسم « الهيئة العامة للإصلاح الزراعي » منحت الشخصية المعنوية ، لتتولى عمليات الاستيلاء والتوزيع وإدارة الأقطان المستولى عليها إلى أن يتم توزيعها ، ويكون لها الإشراف على جمعيات التعاون للإصلاح الزراعي . ويتولى إدارة هذه الهيئة مجلس إدارة يشكل بقرار من رئيس الجمهورية . ولهذا المجلس تفسير أحكام قانون الإصلاح الزراعي ، وتعتبر قراراته في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً ، وتُنشر في الجريدة الرسمية (م ١٢ مكررة أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢) . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢ : « يعترض تنفيذ المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي مصاعب ترجع إلى غموض بعض نصوصه واحتمال بعضها الآخر أكثر من معنى ، مما يقتضى تفسير تلك النصوص بإيضاح غرضها وبيان مدلولها دون أن تدعو الحالة إلى تعديلها بتشريع جديد . وقد رأى لذلك أن تخول اللجنة العليا المنصوص عليها في المادة ١٢ من المرسوم بقانون سالف الذكر سلطة استصدار قرارات تفسيرية لأحكام ذلك المرسوم بقانون باعتبارها الهيئة المشرفة على عمليات الاستيلاء والتوزيع ، فهي بهذه المثابة أوثق الهيئات صلة بالإصلاح الزراعي وإشكالات تنفيذه والحلول الملائمة لها . وغنى عن البيان أن قرارات اللجنة في هذا الصدد تكون في حدود التفسير التشريعي لا تجاوزه إلى الإضافة أو التعديل ، وأن هذه القرارات تسرى من تاريخ سريان النصوص المفسرة لا من تاريخ نشر التفسير في الجريدة الرسمية » .

وعلى ذلك تكون قرارات التفسير التي يصدرها مجلس الإدارة إما تفسيراً تشريعياً ملزماً على الوجه الذي تقدم بيانه ، وإما تفسيراً عادياً ليس له ما للتفسير التشريعي من قوة الإلزام ولا ينشر في الجريدة الرسمية .

(٢) ويقصد بالأرض الزراعية الأرض المزروعة فعلاً أو الأرض القابلة للزراعة ولولم تزرع ، وذلك فيما عدا الأراضي الداخلة في كردون البنادر والبلاد إذا كانت قد صدرت مراسيم بتقسيمها طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وفرضت عليها عوائد الأملاك المبينة =

تأجير الأرض الزراعية لإلأمن يتولى زراعتها بنفسه ، ووضع حداً أقصى للأجرة ، وحدداً أدنى للمدة ، وأوجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة ، وألا تزيد جملة ما ينتفع به الشخص من الأراضي الزراعية على خمسين فداناً أو على القدر الجائر له تملكه أيهما أكثر (١) . وفي نهاية قانون الإصلاح الزراعي (م ٣٩ مكررة وم ٣٩ مكررة ١) أوجب المشرع امتداد عقود الإيجار بحكم القانون لمدة معينة ، أطالها بعد ذلك بتشريعات متعاقبة ، وصدر قانون خاص (رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣) ينشئ لجناً للفصل في المنازعات الناشئة عن امتداد هذه العقود .

هذه هي جملة النصوص التي وردت في إيجار الأراضي الزراعية في كل من التقنين المدني وقانون الإصلاح الزراعي (٢) ، ونتولى الآن بحثها ، ملتزمين في ذلك نفس

= (م ٣ من قرار اللجنة العليا للإصلاح الزراعي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقرار رقم ٤ لسنة ١٩٥٣ م ٣ : تفسير تشريعي) .

وما دام المقصود من الإيجار هو الاستغلال الزراعي للأرض ، فإن الإيجار يكون في هذه الحالة إيجاراً لأرض زراعية . لا يحول دون ذلك أن تكون في البنادر والبلاد وسط المناطق المبنية ، كما هو شأن المشاتل التي تقع وسط الأماكن المبنية . ولا يحول دون ذلك أيضاً أن يكون استغلال الأرض للحصول على إنتاج حيواني ، فهذا الاستغلال يعد ضرباً من ضروب الاستغلال الزراعي (انظر في ذلك جلال العلوي ص ٢٤) .

(١) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للباب الخامس من قانون الإصلاح الزراعي : « ولما كان الفلاحون يجنون أنفسهم ولا مورد لهم إلا زراعة الأرض ، فيقبلون على استئجارها في ظل أوضاع مجحفة أو مرهقة ، فقد تناول المشروع في الباب الخامس منه تنظيم علاقة المستأجر بالمالك على أساس العدل والبنصفة وحماية الطرف الضعيف من استغلال الطرف القوي » . ويبين من ذلك أن هذه النصوص من قانون الإصلاح الزراعي كلها نصوص آمرة تتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها .

وقد صدر الباب الخامس المشار إليه بالمادة ٣١ وتجري على الوجه الآتي : « ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بهذا القانون تنظم العلاقة بين مستأجر الأرض ومالكها وفقاً لأحكام المواد الآتية » . وقد صدر من مجلس إدارة هيئة الإصلاح الزراعي ، بجلسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، تفسير عادي لهذه المادة على النحو الآتي : ١ - السنة الزراعية التي تشير إليها المادة ٣١ من القانون هي السنة الزراعية ١٩٥٢ - ١٩٥٣ فيما يختص بالمناطق التي تبدأ فيها السنة الزراعية في نوفمبر من كل عام . ٢ - أما في الجهات التي يقضى العرف فيها أن تبدأ السنة الزراعية في موعد آخر ، فإن السنة التالية لصدر القانون تختلف في بدايتها ونهايتها عن ذلك ، فثلاً بالنسبة إلى مناطق زراعة القصب التي تبدأ فيها السنة الزراعية في مايو تبدأ السنة التالية للعمل بالقانون في مايو سنة ١٩٥٣ . (٢) وقد ورد في التقنين المدني العراقي طائفة مستفيضة من النصوص في إيجار الأراضي

الترتيب الذى اتبعناه فى بحث الإيجار بوجه عام . فنبحث هذه الأحكام الخاصة :
(أولاً) فيما يتعلق بأركان الإيجار . (ثانياً) وفيما يتعلق بآثار الإيجار . (ثالثاً)
وفيما يتعلق بانتهاء الإيجار .

== الزراعة ، بعضها يقابل نظيراً له فى التقنين المصرى ونذكره فى موضعه ، وبعض لا نظير له
وهو مأخوذ من الفقه الإسلامى ويعتبر فى الوقت ذاته تطبيقاً للقواعد العامة .

ومن هذه النصوص التى لا نظير لها فى التقنين المصرى ، وهى مأخوذة من الفقه الإسلامى
ويمكن اعتبارها تطبيقاً للقواعد العامة ، النصوص الآتية :

م ٧٩٤ : تصح إجارة الأرض للزراعة ، مع بيان ما يزرع فيها أو تخيير المستأجر بأن
يزرع ما بدا له فيها .

م ٧٩٥ : ١ - لا تجوز إجارة الأرض إجارة منجزة وهى مشغولة بزرع لغير المستأجر
إن كان الزرع بقل لا يدرك أو أن حصاده وكان مزروعاً فيها بحق . فإن كان الزرع القائم
بالأرض ملكاً للمستأجر ، جازت إجارة الأرض له . ٢ - وإن كان الزرع مدركاً ، جازت
إجارة الأرض لغير صاحبه ، ويؤمر بحصاده وتسليم الأرض فارغة للمستأجر .

م ٧٩٦ : إذا كان الزرع القائم بالأرض مزروعاً فيها بغير حق ، فلا يمنع عدم إدراكه
من صحة إجارة الأرض لغير صاحب الزرع ، ويجبر صاحبه على خلعه ولو كان بقل .

م ٧٩٧ : تصح إجارة الأرض المشغولة بزرع غير المستأجر إجارة مضافة إلى وقت
يحصد فيه الزرع وتصير الأرض فارغة قابلة للتسليم للمستأجر فى الوقت المسمى ، وهذا سواء
كان الزرع قائماً بحق أو بغير حق ، مدركاً أو غير مدرك .

(انظر فى ذلك عباس حسن الصراف فقرة ١٠٥٧ - فقرة ١٠٥٨) .

وفى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى كذلك نصوص مستفيضة فى إيجار الأراضي الزراعية ،
وأكثرها مأخوذ من التقنين المدنى الفرنسى . ونورد هنا بعضاً منها بما لا نظير له فى التقنين المدنى
المصرى ، ولكنه يعتبر تطبيقاً للقواعد العامة :

م ٦٠٢ : يخضع إيجار الأراضي الزراعية للقواعد العامة المبينة آنفاً وللقواعد الخاصة المنصوص
عليها فى المواد الآتية .

م ٦٠٤ : يجب أن يعين فى عقد الإيجار نوع المزروعات أو الحاصلات التى تكون موضوع
الاستثمار . وإذا لم تعين ، عد المستأجر مأذوناً فى زرع كل ما يمكن زرعه فى الأراضي الماثلة
للمأجور .

م ٦٢١ : على المستأجر أن يرد فى نهاية العقد الأشياء التى استلمها بحسب البيان . وهو مسئول
عنها فيما خلا الأحوال التى تنشأ عن قوة قاهرة ولا تعزى إلى خطأ منه ، وفيما خلا التعيب الناتج
من استعمال تلك الأشياء استعمالاً مألوفاً عادياً . وإذا كان فى مدة العقد قد سد ما نقص من هذه
الأشياء أو أصلح ما تعيب ، حق له أن يسترد المبال الذى أنفق فى هذا السبيل ما لم يكن هناك
خطأ يعزى إليه .

م ٦٢٢ : إذا كان المستأجر قد أكل من ماله عدة استثمار المأجور وزاد عليها أدوات
لم تذكر فى البيان ، فللمالك الخيار عند نهاية الإيجار بين أن يدفع له قيمتها بعد التخمين أو أن يعيدها
إليه على حالتها .

المبحث الأول

الأحكام المتعلقة بأركان الإيجار

٧٣١ - ما تناوله هذه الأعطام : يبين مما قدمناه أن أحكام إيجار الأراضي الزراعية المتعلقة بأركان هذا الإيجار تناول المسائل الآتية : (أولاً) وجوب انعقاد الإيجار بالكتابة : م ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعي . (ثانياً) فرض حد أدنى للمدة ، وهو ثلاث سنوات أى ثلاث دورات زراعية سنوية : م ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي . (ثالثاً) فرض حد أقصى للأجرة ، وهو سبعة أمثال الضريبة : م ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي .

§ ١ - انعقاد الإيجار بالكتابة

٧٣٢ - النصوص القانونية : تنص المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي :

« يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة ، مهما كانت قيمته . ويكتب العقد من أصليين ، يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر . »
« فإذا لم يوجد عقد مكتوب ، كان الإيجار مزارعة لمدة ثلاث سنوات نصيب المالك فيها النصف يعد خصم جميع المصروفات . »

٧٣٣ - الكتابة لانعقاد الإيجار : ويوهم النص المتقدم الذكر لأول وهلة أنه يتطلب الكتابة في إيجار الأرض الزراعية للإثبات^(١) ، لا لانعقاد . وهذا قالت الكثرة الغالبة من الفقهاء في مصر^(٢) . ولكننا نؤثر الأخذ برأى الأقلية^(٣) ، ويذهب هذا الرأي إلى أن الكتابة ركن شكلي في إيجار الأرض الزراعية ، لا ينعقد هذا الإيجار بدونه . إذ لو كانت الكتابة غير مطلوبة إلا للإثبات ، لترتب على ذلك أن الإيجار غير المكتوب يكون صحيحاً بالرغم من انعدام الكتابة ، وإذا كان

(١) ويفهم ذلك بوجه خاص من عبارة « مهما كانت قيمته » ، فكان المقصود أن الإيجار لا يثبت إلا بالكتابة ولو كانت قيمته لا تزيد على عشرة جنيهات .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٣٠١ ص ٥٦٥ - محمد كامل مرسى فقرة ٢٨٤ ص ٣٦٨ - عبد المنعم البدر اوى ص ٢٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٧٦ ص ١٠٨ - جلال العدوي ص ٩٨ - ص ٩٩ - محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ١٠٥ ص ١٨١ .

(٣) منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٥ - محمد لبيب شنب فقرة ١٨ .

لا يجوز إثباته بالبينة أو بالقرائن ، فإنه مع ذلك يجوز إثباته بالإقرار أو باليمين (١) . ولكن النص صريح في أنه إذا لم يوجد عقد مكتوب في إيجار الأرض الزراعية ، كان العقد باطلا كإيجار عادي . وإذا تحول بعد ذلك إلى مزارعة ، فإن ذلك يكون بحكم نص خاص ورد في القانون . وكان الواجب لو أن الكتابة كانت للإثبات ، ولم توجد ، وتصادق الطرفان مع ذلك على وجود عقد الإيجار ، أو وجه أحدهما اليمين الحاسمة إلى الآخر فنكل ، أوردت اليمين إلى من وجهها فحلف ، أن يثبت عقد الإيجار ولو لم توجد الكتابة . ولكن الإيجار يكون في جميع هذه الأحوال باطلا ، وهذا دليل على أن الكتابة للانعقاد لا للإثبات (٢) .

٧٣٤ - الشكل المطلوب وحكمته : الشكل الذي تطلبه القانون هو الكتابة ولو كانت عرفية . ويجب أن يكتب عقد الإيجار من أصليين ، يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر .

وحكمة هذا النوع من الشكل أن المشرع أراد أن يقضى به على أسلوب من أساليب الاستغلال التي كان كثير من كبار الملاك يلجأون إليها للتعسف بالفلاحين . فكان مالك الأرض يكتب الشروط التي يريدتها ويمضي عليها الفلاح أو يختم ، ويبقى العقد المكتوب من أصل واحد في يد المالك وحده . وفي أحيان كثيرة يجعل المالك الفلاح يمضي أو يختم على بياض ، ثم يملأ المالك البياض بعد ذلك بما يشاء . والفلاح في جميع الأحوال لا يعلم ما هي شروط العقد التي أمضاها ولا يدرك ماهية هذه الشروط ، وبخاصة أن العقد ليس بيده . ثم يتصرف المالك بعد ذلك حسب مقتضيه ومصالحته ، فإذا رأى أن هذه المصلحة تقتضي إبراز العقد ليلزم الفلاح به أبرزه ، وإلا أخفاه وليس في يد الفلاح أصل آخر من العقد المكتوب حتى يستطيع أن يبرزه هو . فأوجب القانون أن يكون عقد الإيجار مكتوباً من أصليين ، أحدهما يبقى مع المالك ، والآخر يبقى مع المستأجر .

(١) وهذا ما لا يسلم به حتى من يقول بأن الكتابة للإثبات لا للانعقاد (سليمان مرقس فقرة ١١٧ ص ١٩٤) .

(٢) وفي فرنسا يوجب القانون (م ٢٠ من قانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥) أن يكون إيجار الأرض الزراعية بالكتابة ، فإذا لم توجد كتابة جاز إثبات الإيجار في ذاته بجميع الطرق ، فإذا ما ثبت الإيجار اعتبر إيجاراً معقوداً لتسع سنوات وبشروط عقد الإيجار النموذجي (contrat - type) ويذهب رأى في فرنسا إلى أن هذا يؤدي إلى أن الشروط المخالفة للعقد النموذجي هي التي يتحتم أن تتم بالكتابة (بلانيول وريبير بولانييه ٢ فقرة ٢٧٨٣) .

٧٣٥ - جزاء الإخلال بالشكل : فإذا لم يكن عقد الإيجار مكتوباً ، أو كان مكتوباً من أصل واحد ، أو كان مكتوباً من أصلين ولكن المالك استبقاها في يده ولم يعط المستأجر واحداً منهما ، كان العقد باطلاً (١) .

وكان مقتضى هذا البطلان أن العقد لا ينتج أى أثر ، ويعتبر الفلاح فى الأرض دون سند فيستطيع المالك أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة الحكم بطرده . لذلك لم يقف المشرع عند حد البطلان ، بل حول العقد من إيجار عادى باطل إلى مزارعة صحيحة ، وجعل مدتها ثلاث سنوات وهى أقل مدة لأى إيجار يقع على أرض زراعية كما سئرى ، وجعل نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات وهو أكبر نصيب يستطيع المالك أن يأخذه فى المزارعة كما سيجىء . ويغلب أن يكون ذلك فى مصلحة الفلاح ، وإن كان غير مجحف بالمالك فهو يأخذ فى المزارعة أكبر نصيب ممكن . ولكنه فى الوقت ذاته مجبر على قبول الفلاح مزارعاً وقد أراد أن يكون مستأجراً ، والمزارع يعتد فيه باعتبارات شخصية لا يعتد بها فى المستأجر .

وتحول العقد هنا من إيجار إلى مزارعة ليس هو التحول المنصوص عليه فى المادة ١٤٤ مدنى . فهذه المادة تفترض عقداً باطلاً توافرت فيه أركان عقد آخر ، فيتحول العقد الباطل إلى هذا العقد الآخر الذى توافرت أركانه ، ويكون صحيحاً بهذا الاعتبار إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرام هذا العقد الآخر .

(١) وقد صدر تفسير تشريعى - م ١ من قرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ - للمادة ٣٩ مكررة من قانون الإصلاح الزراعى ، من اللجنة العليا للإصلاح الزراعى ، ويقضى بما يأتى : « حق امتداد الإيجار المحول لمن يزرع الأرض بنفسه ، وفقاً للمادة ٣٩ مكررة من قانون الإصلاح الزراعى ، مقيد بحكم المادة ٣٦ من القانون المذكور . فإذا امتنع المستأجر عن كتابة العقد وتوقيعه ، جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادية لإخلائه من الأرض » (عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ١٠٩) . ويبدو ، تعقيباً على هذا التفسير ، أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون لا يقتضى الأمر كتابة العقد من جديد ، فالامتداد استمرار للعقد الأصل . ويكفى أن يكون العقد الأصل مكتوباً من أصلين ، يمتد بعد ذلك دون حاجة إلى إعادة الكتابة .

هذا وبعد تصحيح تجارب هذا الكتاب ، نشر فى الصحف أن هناك مشروع تعديل فى قانون الإصلاح الزراعى يقضى بأن يكتب عقد الإيجار من ثلاث نسخ ، تعطى اثنتان منها للمتعاقدين . وتودع الثالثة بالجمعية التعاونية الزراعية ، فإن لم توجد جمعية بالقرية أودعت فى الجمعية المشتركة بالمركز . ولا تسمع الدعاوى الناشئة عن الإيجار ، إن لم يكن العقد ثابتاً بالكتابة ، ثم يفرض مشروع التعديل فى تفصيل إجراءات ترمى إلى جعل الجمعية التعاونية مشرفة على تحرير عقود الإيجار والاحتفاظ بصورة منها ، كما أن لهذه الجمعية أن تتولى إيجار الأرض ، بناء على طلب صاحبها ، لصغار الزراع ، وتقوم بتحصيل الأجرة .

وهنا لم تتوافر أركان المزارعة في عقد الإيجار العادى الذى أبرمه المتعاقدان دون كتابة ، وما كانت نية المتعاقدين لتصرف إلى إبرام المزارعة أو فى القليل لم تكن نية المالك لتصرف إلى ذلك . وإنما تحول الإيجار العادى إلى مزارعة بسلطان القانون ، لاعلى أساس إرادة مفترضة أو إرادة محتملة للمتعاقدين . فالتزم المتعاقدان بالمزارعة لأن القانون هو الذى أراد ذلك ، وهذا ضرب من ضروب الإيجابار على التعاقد .

وحتى نتصور إعمال هذه الأحكام فى العمل ، نفرض أولاً أن عقد إيجار لم يكتب ، ثم نفرض بعد ذلك أن عقد الإيجار قد كتب . فإذا كان عقد الإيجار لم يكتب ، وأنكره المؤجر ، جاز للمستأجر أن يثبت عقد الإيجار فى ذاته بجميع الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن ، وتنفيذ الإيجار فى ذاته يصلح قرينة على وجوده . فإذا ما ثبت الإيجار على هذا الوجه ، فقد ثبت أنه إيجار غير مكتوب ، ومن ثم يتحول إلى مزارعة مدتها ثلاث سنوات ونصيب المالك فيها النصف (٢) . وإذا كتب المالك عقد الإيجار من أصل واحد استبقاه فى يده وفقاً لما ألفه من قديم ، ورأى بعد ذلك أن يبرز العقد حتى يلزم به المستأجر ، دفع هذا ببطلان العقد لأنه كتب من أصل واحد ، ويقع عبء إثبات أن العقد كتب من أصلين على المؤجر لاعلى المستأجر . ذلك لأن المؤجر يدعى أن عقد إيجار صحيح قد أبرم بينه وبين المستأجر ، فعليه أن يثبت أن هذا العقد قد استوفى أركانه ومنها كتابة العقد من أصلين . فإذا عجز عن إثبات ذلك ، تبين للقاضى عندئذ أن عقد الإيجار الذى أبرم بين الطرفين ، ودل عليه الأصل الذى أبرزه المالك ، هو عقد إيجار باطل لعدم استيفائه الشكل المطلوب ، فيقضى بتحويله إلى مزارعة . ويستطيع المالك أن يحتاط إذا كان عقد الإيجار كتب من أصلين سلم أحدهما للمستأجر . ويكفيه فى ذلك أن يكتب فى الأصل الذى احتفظ به أن العقد جرد من أصلين سلم أحدهما للمستأجر وبقي الآخر معه ، ويمضى المستأجر هذه العبارة . فيتمكن المالك عندئذ من تقديم دليل كتابى على أن العقد حرر من أصلين ، ويقع فى هذه الحالة عبء إثبات أن العقد حرر من أصل واحد على المستأجر (٢) .

(١) انظر فى هذا المعنى بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٨٣ .

(٢) ويبدو أن للمستأجر فى هذه الحالة أن يثبت أن العقد حرر من أصل واحد بجميع

§ ٢ - الحد الأدنى للمدة

٧٣٦ - النصوص القانونية : تنص المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي

على ما يأتي :

« لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض عن ثلاث سنوات » .

وجاء في المذكرة الإيضاحية في صدد هذا النص : « لضمان استقرار الزراع في الأرض واستغلالها على وجه مرض ، وضع حد أدنى لمدة عقد الإيجار - ثلاث سنوات - تمشياً مع الدورة الزراعية الثلاثية » .

ثم جاءت تشريعات لاحقة أضافت إلى المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي الفقرتين الآتيتين :

« ويستثنى من ذلك الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون » .
« ويجوز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي إلغاء عقود إيجار الأراضي المستولى عليها إذا استلزمت إجراءات التوزيع ذلك ، أو أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به العقد أو القانون . ويكون هذا القرار نهائياً وينفذ بالطريق الإدارى ، واستثناء من أحكام قانون مجلس الدولة وقانون نظام القضاء لا يجوز الطعن بإلغاء هذا القرار أو وقف تنفيذه » (١) .

= طرق الإثبات . ولا يعترض عليه بأنه لا يستطيع إثبات عكس ما بالكتابة إلا بالكتابة أو بما يقوم مقامها ، ذلك أن تحرير العقد من أصل واحد واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع الطرق ، ولو وجدت كتابة تدل على العكس (قارن سليمان مرقس فقرة ٣٠١) .

(١) وبدأت إضافة هاتين الفقرتين بالقانون رقم ٤٠٥ لسنة ١٩٥٣ على الوجه الآتى :
« ويستثنى من ذلك الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون - ويجوز للجنة العليا للإصلاح الزراعي إلغاء عقود الأراضي المستولى عليها في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها الاستيلاء » .
وجاء في المذكرة التفسيرية لهذا القانون : « بصدد قانون الإصلاح الزراعي لا يجوز لأى شخص أن يمتلك من الأراضي الزراعية أكثر من مائتى فدان (الآن مائة) ، وملكية ما يجاوز هذا القدر مقيدة وموقفة ، وإن كان الاستلام الفعلي لم يتم بعد فإنها تعتبر في حكم المستولى عليها ما لها التوزيع على صغار الفلاحين طبقاً لأحكام القانون . ونظراً لأن المادة ١٤ من القانون نصت على أن الأرض تسلم لمن آلت إليه من صغار الفلاحين خالية من حقوق المستأجر ، لذلك كان من المتعين تمشياً مع الغرض الذى يستهدفه التشريع إضافة حكم خاص للمادة ٣٥ من القانون يستثنى الأراضي المستولى عليها من شرط التأجير لمدة ثلاث سنوات ، مع تمكين اللجنة العليا للإصلاح الزراعي من إلغاء عقود إيجار تلك الأراضي في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها الاستيلاء » (زكى سعيد البرمائي في شرح قانون الإصلاح الزراعي جزء ٢ ص ١١٥ - ص ١١٦) .
ثم صدر بعد ذلك تشريع آخر أكمل التعديل على النحو الذى نراه في المتن .

وتنص المادة ٦١٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« إذا ذكر في عقد إيجار الأرض الزراعية أن الإيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك أنه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات » (١) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المادة ٣٨٤/٤٦٩ (٢) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٧٩ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦١١ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٩٩ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٦٠٣ و ٦١٥ و ٦١٦ (٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٦ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه نهائياً في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٤١ من المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٢ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٦ - ص ٦٠٧) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٣٨٤/٤٦٩ : إذا كان إيجار أرض الزراعة لسنة أو لعدة سنوات ، فتعتبر المدة باعتبار محصولات سنة أو عدة سنوات . (والتقنين القديم يتفق في أحكامه مع التقنين الجديد) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٩ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١١ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٩٩ : من استأجر أرضاً سنة ليزرع فيها ما شاء ، فله أن يزرعها دورة مثوية شتوياً وصيفياً . فإذا استأجرها لعدة سنوات ، كان له أن يزرعها دورات زراعية بقدر هذه السنوات . (وتتفق أحكام التقنين العراقي مع أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٦٦) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل . ولكن يوجد في التقنين اللبناني نصوص من المدة في إيجار الأراضي الزراعية في المواد ٦٠٣ و ٦١٥ و ٦١٦ : م ٦٠٣ : يمكن عقد الإيجار على الأراضي الزراعية لمدة أربعين سنة على الأكثر . وإذا عقدت الإجارة لمدة تتجاوز هذا الحد ، كان لكل من المتعاقدين أن يفسخ العقد عند انقضاء الأربعين سنة (ولا مقابل لهذا النص في التقنين المصري ، والحد الأقصى لمدة إيجار الأراضي الزراعية في هذا التقنين الأخير هو نفس الحد الأقصى لمدة الإيجار بوجه عام) .

م ٦١٥ : إن إيجار الأراضي الزراعية ينتهي حتماً عند حلول المدة المعينة له . وإذا لم تعين المدة ، عد الإيجار معقوداً للمدة اللازمة للمستأجر ليحني جميع ثمار الأرض المأجورة . ويجب أن يبلغ طلب التخلية قبل انتهاء السنة البخارية بستة أشهر على الأقل . إن الأراضي الصالحة للحراث =

٧٣٧ — الحد الأدنى للمدة ثلاث سنوات زراعية : ويتبين من النصوص

المتقدمة الذكر أن القانون فرض حداً أدنى للمدة في إيجار الأراضي الزراعية : ثلاث سنوات (١) أى ثلاث دورات زراعية سنوية . والسنة الزراعية غير السنة التقويمية ، فهي تختلف عنها في المبدأ وفي النهاية (٢) . تبدأ السنة الزراعية في أكثر المحصولات في نوفمبر وتنتهى في أكتوبر (٣) ، وفي بعض المحصولات الأخرى كالقصب تبدأ وتنتهى في ميعاد آخر . والمهم أن تكون السنة الزراعية دورة زراعية كاملة ، تستغرق في أكثر المحصولات الزراعة الشتوية والزراعة الصيفية . ولم يضع التقنين المدنى للمدة في إيجار الأراضي الزراعية حداً أدنى ولا حداً أعلى ،

إذا كانت مقسومة بحسب المواسم والفصول ينتهى إيجارها في الموسم الأخير . (وهذا النص هو أقرب النصوص في أحكامه للمادة ٦١٢ من التقنين المدنى المصرى ، مع ملاحظة الفروق الواضحة بين النصين ، وبخاصة في ميعاد التنبيه فهو ستة أشهر في التقنين اللبنانى وثلاثة أشهر في التقنين المصرى) .

م ٦١٦ : إذا بقى المستأجر بعد انقضاء الأجل المتفق عليه وتركه المؤجر واضعاً يده على المأجور ، عدت الإجارة مجددة للمدة نفسها إذا كان هناك مدة محدودة ، وإلا عدت الإجارة مجددة إلى موعد جنى المحصول المقبل .

(١) وفي فرنسا لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن تسع سنوات (م ٢١ من قانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥) .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد المادة ٦١٢ مدنى : « تحسب مدة إيجار الأرض الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين المدنية من حيث الابتداء ومن حيث الانتهاء . فإذا لم تحدد المدة ، اعتبر الإيجار منعقداً للمدة الكافية لحصد محصول السنة ، أى لسنة زراعية كاملة مع مراعاة وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد المقررة » (مجموعة الأعمال التحضيرية في ص ٦٠٧) . ويلاحظ على ماورد في المذكرة الإيضاحية من أنه إذا لم تحدد المدة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة التى تدفع فيها الأجرة ، ولكن لما كانت الأجرة في الأرض الزراعية تدفع عادة كل سنة ، فالإيجار يعتبر منعقداً لمدة سنة زراعية مع مراعاة ميعاد التنبيه .

(٣) : ويتبع في ذلك العرف الزراعى (الإيجار للمؤلف فقرة ٤٣٤ ص ٥٤٢ — سليمان غرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٥٨ — محمد كامل مرسى فقرة ٢٤٦ ص ٣٢٩ — وقد نصت محكمة الاستئناف المختلطة بأن السنة الزراعية في الوجه البحرى تبدأ من أكتوبر وتنتهى في أكتوبر من العام التالى (استئناف مختلط ٦ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٨٥) . وقضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن السنة الزراعية في مصر تبدأ في سبتمبر وهو ابتداء السنة القبطية تقريباً ، وحسب عوائد البلاد يكون إيجار سنة ١٨٩٧ مثلاً معناه إيجار سنة ١٨٩٧ الزراعية أى إيجار لإثني عشر شهراً تبتدئ من سبتمبر سنة ١٨٩٦ لغاية سبتمبر سنة ١٨٩٧ (استئناف وطنى ٢٢ أبريل سنة ١٨٩٧ الحقوق ١٢ ص ١٦٧) .

فإيجار الأراضي الزراعية كغيره من عقود الإيجار يخضع في مدته للقواعد العامة . فلا يجوز أن تزيد المدة في هذا الإيجار على ستين سنة ، ويصح أن تنزل عن ثلاث سنوات بل عن سنة واحدة ، والمهم أنه إذا ذكرت السنة في هذا الإيجار كان المقصود بها السنة الزراعية لا السنة التقويمية كما سبق القول . فأتى قانون الإصلاح الزراعي ووضع حداً أدنى للمدة ، وترك الحد الأعلى خاضعاً للقواعد العامة . ووضع الحد الأدنى مراعاة لمصلحة الفلاح ، حتى يستقر في الأرض ويستغلها مدة كافية ، هي مدة الدورة الزراعية الثلاثية ، فلا يكون مهدداً بإخراجه من الأرض كل سنة ، وإنما يبقى فيها ثلاث سنوات متواليات يستوفي فيها طاقته في الإنتاج وفي الاستغلال وفي الإفادة من محاصيل الأرض المختلفة وبخاصة محصول القطن إذ يستطيع زراعته في جميع المساحة خلال الثلاث سنوات ، أي ثلث المساحة في كل سنة . بل إن القانون قد قضى ، كما سنرى ، بأن يمتد الإيجار إلى ما بعد ثلاث السنوات . وليس معنى أن الحد الأدنى للمدة قد وضع مراعاة لمصلحة الفلاح أنه يستطيع أن ينزل عن هذه الحماية وأن يقبل استئجار الأرض لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، بل إن فرض هذا الحد الأدنى يتعلق بالنظام العام ، لا يجوز النزول عنه ، ولا يجوز الاتفاق على مخالفته .

وقد استثنى قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، من الحد الأدنى للمدة الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكامه ، فيجوز إيجارها لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، بل يجوز إلغاء عقود إيجارها القائمة قبل انقضاء مدتها ، إذا استلزمت إجراءات التوزيع ذلك . ويرجع السبب في هذا إلى أن المادة ١٤ من قانون الإصلاح الزراعي تقضى بأنه عند توزيع الأرض تسلم لمن آلت إليه من صغار الفلاحين خالية من الديون ومن حقوق المستأجرين ، فوجب إذن إلغاء عقد الإيجار القائم عند تسليم الأرض للفلاح ، ووجب كذلك من البداية أن تتمكن الهيئة العامة للإصلاح الزراعي من إيجار الأرض لمدة تقل عن ثلاث سنين إذا توقعت أن تسليمها لصغار الفلاحين سيجرى في وقت قريب . وقرار إلغاء الإيجار قرار إداري ، كان ينبغي جواز الطعن فيه أمام القضاء الإداري ، فأراد للقانون تفادي ذلك إذ نص على أن هذا القرار نهائي لا يجوز الطعن فيه بالإلغاء

ولا وقف تنفيذه ، كما نص على أن ينفذ بالطريق الإداري (١) ،
ونستعرض الآن أثر فرض حد أدنى لمدة الإيجار فيما إذا اتفق المتعاقدان
على مدة معينة ، وفيما إذا ترك المتعاقدان المدة دون تحديد :

٧٣٨ — المتعاقدان اتفقا على مدة معينة : ونفرض أن المتعاقدين قد
عينا مدة الإيجار في العقد ، فإن كانت هذه المدة ثلاث سنوات أو أكثر ، التزم
المتعاقدان بما عيناه من مدة ، على أن تحسب بالسنين الزراعية لا بالسنين
التقويمية (٢) كما قدمنا .

وإن كانت المدة التي عينها أقل من ثلاث سنوات ، وجبت زيادة المدة
المعينة إلى ثلاث سنوات زراعية ، لأن فرض حد أدنى للمدة يتعلق بالنظام
العام كما قدمنا فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، والاتفاق المخالف يكون
باطلا . وبطلان هنا يقتضّر على مدة الإيجار وحدها ، فيكون الإيجار غير
معين المدة ، ومن ثم تكون مدته ثلاث سنوات زراعية وهي أقل مدة تجوز
قانوناً (٣) .

وإذا كان هناك عقد إيجار عينت فيه مدة أقل من ثلاث سنوات ، وكانت
المدة المعينة لم تنقض وقت صدور قانون الإصلاح الزراعي ، وجبت زيادة المدة إلى

(١) وكذلك أجازت المادة السادسة من القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٨ الخاص بطرح
النهر وأكله أن تؤجر أراضي طرح النهر لمدة تقل عن ثلاث سنوات في الفترة الانتقالية بعد
ظهورها وقبل بيعها لصغار الفلاحين ، حتى إذا بيعت كانت خالية من حقوق المستأجرين عند بيعها
(محمد لييب شنب فقرة ٦٣ ص ٨٢) .

(٢) انظر في حساب السنين الزراعية فيما لو تأخر تسليم الأرض إلى المستأجر عن الميعاد
المحدد في عقد الإيجار استئناف مختلط ٦ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٨٥ .

(٣) انظر في هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٧ ص ٦٣٩ - ويذهب رأي
إلى أنه إذا حدد للإيجار مدة أقل من ثلاث سنوات كان عقد الإيجار باطلا (عثمان حسين عبد الله
في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ١٠٢) . وقد لوحظ على هذا الرأي بحق أن القول به
يؤدي إلى أن يتمكن المالك من إخراج المستأجر في أي وقت ، وإلى أن يتمكن المستأجر من أن
يرد الأرض للمالك في أي وقت ، وليس هذا هو الذي قصد إليه القانون بفرض ثلاث سنوات
حداً أدنى للمدة . وإنما قصد القانون في إيجار الأراضي الزراعية أن يجبر المالك على ترك المستأجر
في الأرض وأن يجبر المستأجر على البقاء في الأرض مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، حتى يستقر
المستأجر في الأرض ويستغلها المدة الكافية (منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٧ ص ٦٣٩) .

ثلاث سنوات ، لأن فرض حد أدنى للمدة يتعلق بالنظام العام كما قدمنا فينطبق بأثر فوري حتى على العقود التي أبرمت من قبل . فإذا فرضنا أن إيجار أرض زراعية كانت مدته سنتين ، وانقضت منهما سنة وقت صدور قانون الإصلاح الزراعي ، فإن مدة هذا الإيجار تصبح ثلاث سنوات انقضت منها سنة ، فيبقى لانقضاء المدة سنتان .

وهناك نوع من المحصولات - القصب - تختلف سنته الزراعية عن السنة الزراعية للمحصولات الأخرى ويبقى في الأرض أكثر من سنة ، فوجب تعيين كيفية حساب مدة ثلاث السنوات بالنسبة إلى هذا المحصول . وقد صدر من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي تفسير عادي (غير تشريعي) بجلسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ في هذا الصدد على الوجه الآتي : « لما كانت زراعة القصب تسبق في بعض الأحوال بدء السنة الزراعية المتعارف عليها ، كما أنها تمتد دائماً إلى ما بعد انتهاء السنة الزراعية لمدة تتراوح بين أربعة أشهر وخمسة ، فإن للمالك في المناطق التي يؤخذ فيها محصولان من القصب - غرس وخلفة أولى - اتباع إحدى الطريقتين الآتيتين : ١ - تأجير الأرض بما لا يزيد عن سبعة أمثال الضريبة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من نوفمبر أو أبريل حسب المتبع في كل منطقة : ٢ - تأجير الأرض بالمزراعة لمدة بقاء المحصول في الأرض وتبلغ حوالي سنتين وأربعة أو خمسة أشهر ، على أن يؤجر نفس المساحة لزراعة محصول نيلي أو خضار أو مقات في المدة السابقة أو اللاحقة لزراعة القصب حسب كل منطقة ، على ألا تزيد الأجرة في أي المديتين على ثلثي سبعة أمثال الضريبة » . والواضح من هذا التفسير أن إيجار الأرض لزراعة القصب يتقيد هو أيضاً بمدة لا تقل عن ثلاث سنوات . فإن أجر المالك الأرض لإيجار عادياً ، استغل المستأجر الأرض في زراعة القصب لمدة سنتين وأربعة أشهر أو خمسة ، وفي الباقي من ثلاث السنوات يزرع الأرض زراعة نيلية أو خضاراً أو مقاتا . وإن أجر المالك الأرض مزراعة ، ففي السنتين وأربعة الأشهر التي تزرع فيها الأرض قصياً تكون الأجرة جزءاً من المحصول على الوجه الذي حدده القانون في المزارعة وسيأتي بيانه ، أما في الثمانية الأشهر الباقية فإن المزارع يستمر في الأرض بموجب عقد إيجار عادي ، ويزرعها إما زراعة نيلية (ذرة .

أو أرزاً) ، وإما خضاراً أو مقثاً ، ويدفع الأجرة عن ثلثي السنة بما يعادل ثلثي سبعة أمثال الضريبة .

ثم إن هناك محاصيل جرى العرف الزراعي على أن لها اعتباراً خاصاً لا تنقيد فيه بمدة ثلاث السنوات . وقد صدر في شأنها تفسير تشريعي من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي في صدد مدة الإيجار من الباطن سيأتي بيانه . وقد أجاز ، طبقاً لهذا التفسير ، أن يؤجر المستأجر الأرض من باطنه لمدة تقل عن سنة ، لزراعتها برسيا لغذاء المواشي ، أو ذرة أو أرزاً لغذاء الفلاح ، أو خضراً أو مقثاً زرعاً واحدة . فإذا كان هذا يجوز للمستأجر ، فإنه يجوز أيضاً للمالك إذا زرع الأرض على ذمته أن يؤجرها لمدة تقل عن سنة لزراعة هذه المحاصيل (١) .

٧٣٩ — المتعاقدان لم يعينا مدة الإيجار : أما إذا لم يعين المتعاقدان مدة للإيجار ، أو عقدا الإيجار لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فقد رأينا أن التقنين المدني (م ٥٦٣) يجعل الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، على أن ينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هونبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة في هذا النص . ففي الأراضي الزراعية إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير . ويرتب على ذلك أنه إذا كانت أجرة الأرض الزراعية تدفع كل سنة كما هو المألوف ، كانت مدة الإيجار سنة واحدة تمتد ستة ثمانية وثلاثة وهكذا ، إلى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بثلاثة أشهر على الأقل . ويجوز ، بناء على ذلك ، أن تكون مدة الإيجار سنة واحدة ، وذلك إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة الأولى بثلاثة أشهر .

ولما كان لا يجوز في قانون الإصلاح الزراعي أن تكون مدة إيجار الأرض

(١) انظر في هذا المعنى محمد علي مرقبة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ٩٨ ص ١٦٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٧ ص ٦٣٨ - محمد لبيب شنب فقرة ٦٣ ص ٨١ - جلال العلوي ص ١٢٥ .

الزراعية أقل من ثلاث سنوات كما قدمنا ، فإنه إذا لم يتفق المتعاقدان على المدة وكانت الأجرة تدفع كل سنة ، فالإيجار تكون مدته ثلاث سنوات لا سنة واحدة ، بشرط أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء ثلاث السنوات بثلاثة أشهر على الأقل . فإذا لم يحصل هذا التنبيه ، فإن الإيجار يمتد سنة أخرى لا ثلاث سنوات . وذلك لأن ميعاد دفع الأجرة هو سنة واحدة ، فلا يمتد الإيجار لأكثر من هذه السنة . وإنما جعلنا الفترة الأولى ثلاث سنوات حتى لا يقل الإيجار عن هذه المدة تطبيقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعي ، ومتى استوفى المستأجر مدة ثلاث السنوات في الفترة الأولى فإن امتداد الإيجار لمدة سنة واحدة بعد ذلك لا يخل بأحكام هذا القانون إذ تكون مدة الإيجار في مجموعها قد بلغت أربع سنوات . ويمتد الإيجار في هذه الحالة سنة بعد سنة ، إلى أن يقوم أحد الطرفين بالتنبيه على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بثلاثة أشهر على الأقل . ولا يتغير الحكم إذا كان ميعاد دفع الأجرة في الأرض الزراعية كل سنتين أو كل ثلاث سنوات ، فيما عدا أن الإيجار يمتد سنتين أو ثلاثاً عند عدم التنبيه . فإذا كان الميعاد كل مدة تزيد على ثلاث سنوات ، كخمس سنوات مثلاً - وهذا نادر - فإن الإيجار تكون مدته في هذه الحالة خمس سنوات لا ثلاثاً ، ويمتد بعد ذلك خمسا فخمسا إلى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر قبل انقضاء الخمس السنوات السارية بثلاثة أشهر على الأقل (١).

§ ٣ - الحد الأقصى للأجرة

٧٤٠ - النصوص القانونية : تنص المادة ٣٣ من قانون الإصلاح

الزراعي على ما يأتي :

« لا يجوز أن تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها . وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة ، لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات » .

(١) انظر في كل ذلك منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٧ ص ٦٢٧ - محمد علي هرفة

في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ٩٦ ص ١٦٥ .

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي في هذا الصدد :
 « حددت المادة ٣٣ أجره الأرض بما لا يزيد على سبعة أمثال الضريبة المربوطة
 عليها . وبذلك تساوى أجره الأرض مع قيمتها الإيجارية التي اتخذتها الحكومة
 أساساً لربط ضريبة الأقطان ، إذ أن ضريبة الأقطان تساوى ١٤٪ من القيمة الإيجارية
 للأرض أى $\frac{1}{7}$ هذه القيمة تقريباً . وهذا التحديد يجعل نصيب صاحب الأرض
 متعادلاً مع دوره في الإنتاج ؛ ويمنع الارتفاع الفاحش في الأجور الذي يقع
 عبؤه على عاتق صغار الزراع وعلى سواد الشعب من مستهلكي الحاصلات
 الزراعية » .

وكانت المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعي تنص على ما يأتي :
 « لمستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر ما أداه بأية صورة زيادة
 على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة . وله أن يثبت أدائه الزيادة بطرق
 الإثبات كافة » .

ثم جاء القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ فالغى نص المادة ٣٤ سالف الذكر ،
 وأحل محله النص الآتي تحت نفس الرقم :

« يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه
 أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجره تزيد على
 الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة ، وكل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل التزاماته
 في العناية بالأرض أو بزراعتها على وجه يؤدي إلى نقص جسم في معدنها أو
 في غلتها » .

« ويجوز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه
 بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يتجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي
 تقاضاها من المستأجر » .

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ في هذا
 الصدد : « وقد تناول المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح
 الزراعي في الباب الخامس منه تنظيم علاقة المستأجر بالمالك على أساس تحقيق
 العدالة بحماية المستأجر من استغلال المالك ورعاية حقوق هذا الأخير بتقدير
 أجره الأرض الزراعية تقديراً عادلاً ، فبينت المادة ٣٣ من المرسوم بقانون
 المشار إليه الحد الأقصى الذي لا يصبح أن تتجاوز أجره الأرض الزراعية ،

وقد قصد بهذا التحديد جعل نصيب المالك متعادلاً مع دوره في الإنتاج وحتى لا يصبح تحديد هذه الأجرة بيد المالك يجريه كما يشاء . ولما كان بعض المؤجرين قد تعمد مخالفة حكم المادة ٣٣ المذكورة ، فعمدوا إلى اقتضاء أجرة تزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالمادة ٣٣ ، ومن جهة أخرى فقد أهمل بعض المستأجرين العناية بالأرض المؤجرة فأدى ذلك إلى إضعاف غلتها ونقص معدنها ، لذلك اقتضى الأمر فرض عقوبة على المؤجر الذي يتعمد تقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة ٣٣ المشار إليها ، وكذلك الحكم بالنسبة للمستأجر الذي يهمل التزامه بالعناية بالأرض وزراعتها أو يتعمد ذلك .

٧٤١ - الحد الأقصى للأجرة سبعة أمثال الضريبة الأصلية : لا يوجد

في القانون حد أدنى للأجرة ، فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا على المقدار الذي يرتضيه أجرة للعين المؤجرة^(١) ، ولو كانت الأجرة بخسة ، إلا في الوقف حيث لا تجوز الأجرة البخسة التي يتحقق بها الغبن الفاحش كما سيجيء . ولكن لا يجوز أن تكون الأجرة صورية أو تافهة ، وقد سبق بيان ذلك^(٢) .

كذلك لم يعين التقنين المدني حداً أقصى للأجرة ، بل ترك الأمر في ذلك لقانون العرض والطلب ، يتعاقد المؤجر مع المستأجر على الأجرة التي يتفقان عليها مهما علت ، مادامت الإرادة حرة غير مشوبة بغلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال . ولكن قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، جاء يعين الحد الأقصى للأجرة في إيجار الأماكن ، وها نحن في صدد إيجار الأراضي الزراعية نرى قانون الإصلاح الزراعي في النصوص سالفه الذكر يعين حداً أقصى للأجرة^(٣) .

(١) ويكسب المؤجر أجرة الأرض الزراعية ، لا يوماً فيوماً كأجرة المباني ، بل تبعاً للمحصول الذي يجنيه المستأجر . فإذا باع المؤجر الأرض المؤجرة إلى المستأجر في شهر ديسمبر ، فإنه لا يستحق إلا الأجرة لغاية شهر أكتوبر السابق ، أما عن شهرى نوفمبر وديسمبر فلا يستحق أجرة لأنه لا يوجد محصول يجنى من الأرض في هذين الشهرين ، بل على العكس يقوم المستأجر بالإنفاق في هذه المدة لإعداد الأرض للزراعة (استثناء مختلط ٥ مارس سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ١١٦) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٢٨ .

(٣) وقبل قانون الإصلاح الزراعي تدخل المشرع ، عقب الحرب العالمية الأولى ، لتخفيض الإيجارات الزراعية . وهذا ما كتبناه في كتابنا « الإيجار » في هذا الصدد : « وبعد صدور أول قانون لتحديد أجور الأمكنة ، صدر قانون نمرة ١٤ سنة ١٩٢١ (المعدل بقانون نمرة ٢٥ =

« سنة ١٩٢١) وهو خاص بإيجارات الأراضي الزراعية ، وقد جاء في ديباجته ما يأتي : « بما أنه تلقاء هبوط أثمان القطن هبوطاً تجاوز كل تقدير يقضى العدل بأن يرخص على وجه الاستثناء في إعادة النظر في إيجارات الأراضي الزراعية المتفق عليها في العقود المبرمة في سنة ١٩٢٠ عن سنة ١٩٢٠ - سنة ١٩٢١ الزراعية » . وقد قضت المادتان الأولى والثانية من هذا القانون بأن تشكل في كل مديرية لجنة أو أكثر تسمى لجنة إيجارات الأراضي الزراعية ، وتتألف اللجنة من أحد قضاة المحاكم الأهلية رئيساً ومن اثنين من الأعيان أحدهما يمثل الملاك والثاني يمثل المستأجرين . وجاء في المادة الثالثة أن اللجنة تختص بالنظر في الطلبات التي تقدم إليها من المستأجرين ، وبم تحديد قيمة الإيجار عن سنة ١٩٢٠ - سنة ١٩٢١ الزراعية دون غيرها ، مراعية على قدر المستطاع التوفيق بين مصلحة المالك ومصلحة المستأجر . وصدر في السنة التالية قانون نمرة ١٦ سنة ١٩٢٢ يتبع نفس الطريقة المتقدمة لتخفيض أجور الأراضي الزراعية عن سنة ١٩٢١ - سنة ١٩٢٢ . وفي سنة ١٩٢٧ ، لما استحكت أزمة القطن ، فكر أولو الأمر في إصدار قانون مماثل للقانونين السابقين ، ولكنهم عدلوا عن ذلك إلى تشكيل لجان استشارية مهمتها التوفيق بين المؤجر والمستأجر ومراعاة مصلحة الطرفين بتخفيض الأجرة تخفيضاً برضاه كل منهما ، ولم يكن لهذه اللجان سلطة إجبار المتعاقدين على الرضاء بحكمها » (الإيجار للمؤلف فقرة ١٣٩ ص ١٨٤ - ص ١٨٧) - وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٢١ الخاص بإيجار لأراضي الزراعية لم يشترط ضرورة زراعة القطن في الأرض بجميعها أوفى جزئها ، وإنما يكفي أن يكون التأجير حصل بفرض زراعة القطن في كل الأرض أوبعضها (استئناف وطني ٦ فبراير سنة ١٩٢٣ المحاماة ٣ رقم ١٥٠ ص ٢٠٦) .

ثم تدخل المشرع في سنة ١٩٣٠ بقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٣٠ ، يؤجل المطالبة بخمس أجرة الأرض الزراعية المستحقة من سنة ١٩٢٩ - سنة ١٩٣٠ إلى أول سبتمبر سنة ١٩٣١ . ثم أعفى المستأجر من هذا الخمس المؤجل إذا هو دفع أربعة أخماس الأجرة الباقية ، وذلك بقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ . ثم صدر قانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٣٢ لتخفيض إيجار الأراضي الزراعية عن سنة ١٩٣٠ - ١٩٣١ ، فقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٣٢ لمنح مهلة للوفاء بإيجار الأرض الزراعية عن سنة ١٩٣١ - ١٩٣٢ . وتعتبر هذه القوانين جميعاً ، كقانون الإصلاح الزراعي ، متعلقة بالنظام العام (دمياط ١٥ فبراير سنة ١٩٣٣ المحاماة ١١ رقم ٢٦ ص ٥٨ - وانظر سليمان مرقس فقرة ٣٠٠ ص ٥٦٤ هامش ١)

وقد أصدرت محكمة النقض عدة أحكام في خصوص هذه القوانين الاستثنائية الموقته ، ومن أهم المبادئ التي تضمنتها هذه الأحكام ما يأتي :

١ - مناط تطبيق هذه القوانين هو أن تكون الأقطان المؤجرة قد استؤجرت لتزرع قطناً على الوجه المعتاد ، ولحكمة الموضوع أن تحصل من ظروف عقود التأجير وما ورد بها من شروط متعلقة بقدر الأجرة وبمواعيد تسديدها وبمواعيد تسليم الأقطان عند انتهاء المدة أن الأرض المؤجرة لم تكن بحسب طبيعتها ولا بحسب نية المتعاقدين من الأراضي التي استؤجرت لتزرع قطناً حسب العرف والعادة (نقض مدني ٦ فبراير سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٢٤ ص ١٠٤٧) .

٢ - إذا كان الإيجار قد وقع فعلاً أو كان حكم به وحصل تنفيذ الحكم فعلاً قبل القانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ الذي يعني المستأجر من خمس الإيجار المؤجل ، فإن هذا لا يمنع انتفاع

وقد عمد قانون الإصلاح الزراعى إلى ذلك حتى يمنع استغلال المالك للفلاح ، فلا يفرض عليه أجرة باهظة متوسلا في ذلك بقوة مركزه وضعف مركز الفلاح . وهذه الأجرة الباهظة ، كما تقول المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعى فيما رأينا ، يقع عبؤها لا على الفلاح وحده بل أيضاً على سواد الشعب من مستهلكى الحاصلات الزراعية .

وقد اتخذ قانون الإصلاح الزراعى القيمة الإيجارية للأرض حداً أقصى لأجرتها الفعلية . ذاك أن المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ (المعدل بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥١) نص على كيفية تقدير القيمة الإيجارية للأرض الزراعية التى تتخذ أساساً للضريبة التى تفرض على هذه الأراضى . فأوجب أن تقوم بتقسيم أراضى كل حوض بحسب معدنها بلحان إدارية تسمى بلجان التقسيم ، ثم تقوم بلحان إدارية أخرى تسمى بلحان التقدير بتحديد متوسط إيجار القدان الواحد من كل حوض أو قسم من حوض . وفرض القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ ضريبة الأراضى الزراعية على أساس الإيجار السنوى المقدّر لهذه الأراضى ، فجعلها فى المادة الثالثة منه بنسبة ١٤ ٪ من هذا الإيجار السنوى . فالضريبة على الأرض الزراعية تبلغ إذن نحو ١/١٠ قيمتها الإيجارية ، ومن ثم جعل قانون الإصلاح الزراعى ، كما رأينا ، الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية سبعة أمثال الضريبة الأصلية (١) . وهذا التحديد ، كما تقول المذكرة الإيضاحية فيما رأينا ، يجعل

= المستأجر بهذه المنحة . والمراد بالدفع فى هذا الصدد هو الدفع الاختيارى ، وحجز المؤجر تحت يد نفسه حجزاً تحفظياً لأنه كان حارساً قضائياً على العين المؤجرة لا يعد دفعاً اختيارياً (نقض مدنى ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢١٠ ص ٥٠٢) .

٣ - لا يشترط للانتفاع بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ القاضى بالإعفاء من خمس الإيجار المؤجل أن يكون المستأجر مستأجراً أيضاً للسنة التالية كما اشترط ذلك فى القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٣٠ القاضى بتأجيل المطالبة بخمس الإيجار إلى أول سبتمبر سنة ١٩٣١ (نقض مدنى ٧ نوفمبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٨ ص ٩٣٢ - ٨ ديسمبر سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٨٠ ص ١٥١) .

٤ - مجرد الاتفاق على تقسيط الأجرة المتأخرة ليس من الاتفاقات الخاصة بالأجرة التى يمتنع معها الانتفاع بالتخفيض طبقاً لما جاء بالقانونين رقم ١٠٣ سنة ١٩٣١ ورقم ٣٢ سنة ١٩٣٢ ، فإن الاتفاقات الخاصة المعنية فى هذا الصدد إنما هى التى تنصب على قدر الأجرة فى ذاته بالزيادة أو بالنقص (نقض مدنى ٤ أبريل سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٤٨ ص ١٥١) - (١) فلا تدخل الضرائب الإضافية كالفرائب التى تفرضها مجالس المحافظات وضريبة الدفاع -

نصيب صاحب الأرض متعادلاً مع دوره في الإنتاج ، فلا يزيد على هذا المقدار الذي قام بتعيينه قيمة إيجارية للأرض بلحان فنية متخصصة . ومن ثم تتعادل هذه القيمة الإيجارية مع الأجرة الفعلية ، ويبقى للفلاح نصيبه العادل من إنتاج الأرض في نظر عمله .

فيجب إذن ألا تزيد أجرة الفدان على سبعة أمثال الضريبة المفروضة عليه^(١) . وقد صدر تفسير عادي من الهيئة العليا للإصلاح الزراعي - قرار رقم ٢ بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ - يقضي بأن الفدان الذي يجوز تأجيرها لغاية سبعة أمثال الضريبة يجب ألا تقل مساحته عن ٣٠٠ قصبية بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة في المساحة المؤجرة ، بشرط ألا يزيد مجموع الأرض المؤجرة على ما هو وارد في تكليف المالك . ويقول هذا التفسير إن نفقة الري

(١) وقد يقع أن تكون الأرض لم تربط عليها ضريبة لبوارها أربطت عليها ضريبة مخفضة . وقد ورد حكم هذه الحالات فيما يتعلق بتقدير التعويض عن الأرض عند الاستيلاء عليها بما يعادل ٧٠ مثلاً للضريبة الأصلية . فجاء في المادة ٥ من قانون الإصلاح الزراعي « إذا لم تكن الأرض قد ربطت عليها هذه الضريبة لبوارها ، أربطت عليها ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل ، أقررت الهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن الضريبة المربوطة عليها لا تتناسب مع حالتها ، أعيد تقدير القيمة الإيجارية على الوجه المبين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ المشار إليه » . فيمكن تطبيق هذا النص أيضاً لتقدير الحد الأقصى للأجرة . فتقدر القيمة الإيجارية للأراضي البور ، كما يعاد تقدير القيمة الإيجارية للأرض التي ربطت عليها ضريبة مخفضة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي بثلاث سنوات ، أو للأرض التي ربطت عليها ضريبة لا تتناسب مع حالتها طبقاً لقرار يصدر من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، وذلك على الوجه المبين بالقانون الخاص بضريبة الأراضي الزراعية (رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩) . أما الأرض التي ربطت عليها ضريبة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي بمدة أقل من ثلاث سنوات ولم تقرر الهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن الضريبة المربوطة عليها لا تتناسب مع حالتها ، فإن الضريبة المربوطة عليها تبقى كما هي دون أن يعاد تقديرها . ويبدو أن السبب في ذلك أنه لا محل لإعادة النظر في تقدير تم منذ مدة قريبة تقل من ثلاث سنوات ولم يصدر قرار بأن هذا التقدير الذي تم لا يتناسب مع حالة الأرض (منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٦ ص ٦٣٤ - محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ٨٣ ص ١٤٤) . ويقال أيضاً في تعليل عدم جواز إعادة التقدير الذي تم قبل انقضاء ثلاث سنوات بأنه « لما كان داء الوساطة واستغلال النفوذ والغدر بأموال الدولة قد استفحل خلال السنوات الثلاث السابقة على العمل بقانون الإصلاح الزراعي ، فقد قرر المشرع عدم قبول التظلم إلا من الملاك الذين ربطت على أراضيهم ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل » (محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ٨٣ ص ١٤٤) .

بالآلات الميكانيكية تحسب على المستأجر ، إلا إذا اتفق مع المالك على غير ذلك .
ويقول التفسير أيضاً إنه لما كانت المادة ٥٦١ من الثقنين المدني تنص على أن
تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أية مقدمة أخرى ، فيباح أن يكون الإيجار
بمقادير من الحاصلات ، على ألا يزيد ثمن ما يأخذه المالك من الحاصلات
مقوماً بحسب الأسعار الرسمية ، في يوم الاستحقاق المحدد في عقد الإيجار ، على
سبعة أمثال الضريبة (١) .

وصادر قرار بتفسير تشريعي - المادة ٢ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ -
يقضي بأن يكون الحد الأقصى لأجرة الأرض في زراعة الحضر والمقات جزءاً
من سبعة أمثال الضريبة يقدر بنسبة وضع يد المستأجر إلى السنة الزراعية الكاملة .
ويستثنى من ذلك الحالات التي تزرع فيها الأرض عروة أو عروتين إذا كانت
هذه هي كل ما تمكن زراعته في السنة ، ففي هذه الحالات يكون الحد الأقصى
للأجرة سبعة أمثال الضريبة (٢) .

(١) وكان جعل الأجرة الفعلية معادلة للقيمة الإيجارية أمراً عادلاً ، ينصف الفلاح
ولا يححف بالمالك . غير أنه عندما أعيد تقدير القيمة الإيجارية للأراضي الزراعية بعد عشر سنوات
كما هو المقرر في إعادة التقدير كل عشر سنوات ، فادى ذلك إلى زيادة هذه القيمة ومن ثم إلى
زيادة الضريبة المفروضة ، لم تمتنع الحكومة من أخذ الزيادة في الضريبة ، ولكنها منعت المالك
من أخذ سبعة أمثالها من الفلاح ، وأصدرت لهذا الغرض القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٦١ يقضي
بأنه « استثناء من حكم المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، لا يجوز أن تزيد
أجرة الأراضي الزراعية بسبب الزيادة في ضريبة الأطنان الناتجة عن العمل بالتقدير الجديد
للإيجار السنوي للأطنان الزراعية إلا بمقدار الزيادة في الضريبة فقط » (الجريدة الرسمية السنة
الرابعة العدد ٧٨ الصادر في ٥ أبريل سنة ١٩٦١) . ولتوضيح ذلك نفرض أن فداناً
ضريبته قبل التقدير الجديد ثلاثة جنيهاً ، فإن هذا الفدان يكون إيجاره واحداً وعشرين جنيهاً .
فإذا زادت ضريبته بالتقدير الجديد إلى ثلاثة جنيهاً ونصف ، فقد كان الواجب أن يكون
إيجاره أربعة وعشرين جنيهاً ونصفاً . ولكن القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٦١ جعل إيجار هذا
الفدان لا يزيد عما كان عليه - أي لا يزيد على واحد وعشرين جنيهاً - إلا بمقدار الزيادة في
الضريبة أي بمقدار نصف جنيه فقط ، فيكون الإيجار واحداً وعشرين جنيهاً ونصفاً بدلاً من
أربعة وعشرين جنيهاً ونصفاً (انظر محمد لييب شنب فقرة ٤٨) .

(٢) وجاء في تفسير عادي لهيئة الإصلاح الزراعي (قرار رقم ٢ بجلسة ٨ أكتوبر
سنة ١٩٥٢) ما يأتي : « مراعاة لما يجري في كثير من حالات الزراعة من أن الغرض من تأجير
المالك أرض الذرة أو الأرز أو مساحة من البرسيم لصغار الزراع توفيراً لغذائهم وغذاء ماشيتهم ،
ترى اللجنة إباحة ذلك بشرط ألا يتجاوز إيجار البرسيم ثلثي سبعة أمثال للضريبة الأصلية ، =

وقد وزع نفس القرار بالتفسير التشريعي ، في المادة الأولى منه ، أجرة الأرض على محصوليها الشتوي والنيلي (الصيفي) ، فقضى بأنه « إذا استؤجرت الأرض لمحصول واحد شتوي حسب الإيجار بثلث القيمة الإيجارية ، وإذا استؤجرت لمحصول نيلي حسب ثلث القيمة الإيجارية » (١) .

٧٤٢ - عدم سريان الحد الأقصى للأجرة على إيجار الحدائق

وأراضي المسائل والزهور : وصدر قرار بتفسير تشريعي (م ١ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٣) يقضى بأنه « لا يسرى تحديد الحد الأقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة على إيجار الحدائق وأراضي المسائل والزهور » . ذلك أن هذه الأراضي تكلف ملاكها نفقات كبيرة ، فيكون من الغبن عليهم أن يلتزموا بسبعة أمثال الضريبة حداً أقصى للأجرة . وليس من العدل أن يجنى المستأجر من هذه الأراضي ربحاً يفوق كثيراً ما تغله الأرض الزراعية العادية ، ولا يشترك المالك مع المستأجر في ذلك . ولا يعترض على هذا التفسير التشريعي أنه تجاوز حدود التفسير إلى تعديل القانون نفسه (٢) ، فإن الأرض الزراعية التي يكون الحد الأقصى لأجرتها سبعة أمثال الضريبة يقصد بها أرض تؤجر دون أن يكون معها شيء آخر ينفتع

= وإيجار الدرة والأرز الثلث من سبعة أمثال الضريبة الأصلية . ولا تسرى في هذه الحالة القيود الخاصة بعلاقة المالك بالمستأجر فيما عدا قيمة الإيجار ، ولا يعتبر هذا التأجير وضع يد يترتب عليه امتداد الإيجار . وعلى كل مالك أو مستأجر يزرع على الذمة أن يخصص لصغار الزراع نفس المساحة التي كان يخصصها لهم في العام الماضي لزراعة البرسيم في نفس المزرعة » .

(١) ولما كانت الأرض لا يجوز أن تؤجر لأقل من ثلاث سنوات ، أي ثلاث دورات زراعية سنوية كاملة تشتمل كل دورة منها على المحصولين الشتوي والنيلي ، فإن هذا الحكم لا يطبق إلا في الحالات النادرة التي لا يستحق فيها من الأجرة إلا بمقدار أحد المحصولين ، كما إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته في أرض مستولى عليها بإلغاء العقد ، أو كما إذا آجرت هيئة الإصلاح الزراعي أرضاً مستولى عليها لمحصول شتوي أو محصول نيلي ، أو كما إذا أو أجزت الأرض لشخص لزراعتها ذرة أو أرزاً لغذائه أو برسيماً لغذاء مواشيه ، أو أجزت خضراً أو مقائلاً زرة واحدة ، أو أجز طرح النهر لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، أو أجزت الأرض المخصصة لزراعة القصب المدة الباقية من الثلاث السنوات بعد انتهاء المزارعة (انظر محمد لبيب شنب فقرة ٤٨ ص ٦١ وفقرة ٦٣ ص ٨١) .

(٢) انظر في هذا المعنى محمد على عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ٩١

به . وهذا لا ينطبق على أراضي الحدائق فإنها تشمل فوق الأرض الأشجار التي عليها ، وكذلك أراضي الزهور فإنها تتطلب في إعدادها عناية خاصة وتكاليف كثيرة . أما المشاتل ، فكما يقول بعض شراح قانون الإصلاح الزراعي إن إيجارها « يتضمن انتفاع المستأجر بالتربة ذاتها ، إذ يستخدمها للماء الأصص والأواني وتكوين الشتل وما إلى ذلك » (١) .

فهذه الأراضي الخاصة لا تخضع إذن في أجرتها لحد أقصى ، ويجوز إيجارها بأى مبلغ يتفق عايه المؤجر والمستأجر ، فهي غير خاضعة في تحديد أجرتها لغير قانون العرض والطلب (٢) .

٧٤٣ - جزاء الإخلال بالحد الأقصى للأجرة : وتعين الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية بسبعة أمثال الضريبة يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا الاتفاق على ما يخالفه . وكل اتفاق يجعل الأجرة تزيد على هذا الحد يكون باطلا . ويجب في هذه الحالة إنقاص الأجرة الى الحد الأقصى الذى سمح به القانون ، أى إلى سبعة أمثال الضريبة . ويستطيع المستأجر أن يتمسك بهذا البطلان فى أى وقت ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضى خمس عشرة سنة . وله أن يسترد ما دفعه للمؤجر زائداً على الحد الأقصى بموجب دعوى استرداد ما دفع دون حق ، ويجوز أن يثبت الزيادة التى دفعها بجميع الطرق ولو زادت على عشرة جنيهات ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضى ثلاث سنوات من وقت علمه بأنه دفع أكثر مما يجب أو بمضى خمس عشرة سنة من وقت العقد . وكل ما ذكرناه فى دعوى البطلان ودعوى استرداد غير المستحق فى خصوص الحد الأقصى لأجرة الأماكن (٣) يسرى فى جملة هنا ، مع ملاحظة ما يختص به إيجار الأماكن من أحكام استثنائية من ناحية الإجراءات .

(١) عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ٩٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٦ ص ٦٣٣ .

(٢) ومع ذلك فقد صدر تفسير عادى (قرار رقم ٢ بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢) من هيئة الإصلاح الزراعى يقضى بأن « الباب الخامس من العلاقة بين المالك والمستأجر يتعلق بالأرض التى تنتج الحاصلات الحقلية ونباتات الخضر ، ولا يسرى ذلك على الأرض المزروعة بأشجار الفاكهة المستديمة ما عدا الموز والشليك فتخضع للفئة الإيجارية التى حددها القانون » .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٢٢ - فقرة ٦٢٤ .

وقد كانت هذه الأحكام واردة في المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعي في أول صدوره إذ كان النص ، كما رأينا ، يجرى على الوجه الآتي : « المستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر ما أداه بأية صورة زائداً على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة . وله أن يثبت أدائه الزيادة بطرق الإثبات كافة » . وليس النص على هذا الوجه إلا تقريراً للقواعد العامة ، فالغاؤه لا يمنع تطبيق هذه القواعد على النحو الذي قدمناه .

ولكن المشرع رأى بعد ذلك ، في القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، أن يتشدد في جزاء مخالفة الحد الأقصى للأجرة ، لما لاحظ أن بعض المؤجرين — كما تقول المذكرة الإيضاحية لهذا القانون فيما رأينا — « قد تعمدوا مخالفة حكم المادة ٣٣ المذكورة ، فعمدوا إلى اقتضاء أجرة تزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالمادة ٣٣ » . فأبدلت بالمادة ٣٤ في نصها الأصلي المادة ٣٤ في نصها الجديد الذي أصبح يجرى كما رأينا على الوجه الآتي : « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة . . ويجوز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي تقاضاها من المستأجر » . فلم يكتف القانون بالجزاء المدني المتقدم الذكر ، بل أضاف إليه جزاء جنائياً أدمج فيه الجزاء المدني بعد أن شدد فيه . فأصبح المؤجر الذي يتقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى وهو عالم بذلك مرتكباً لجنحة حدد القانون عقوبتها على النحو المتقدم الذكر . ويجوز فوق ذلك أن يحكم القاضي للمستأجر بمبلغ لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي دفعها للمؤجر ، فيحكم له بمقدار الزيادة أو بأكثر منها إلى ثلاثة أمثالها . وفي هذه الحالة لا يكون للمستأجر حق في المطالبة بتعويض آخر ، أو باسترداد ما دفعه دون حق ، فقد استرده وزيادة . ولا يحكم القاضي بأقل مما دفعه المستأجر زيادة على الحد الأقصى ، لأن هذا هو حق المستأجر الذي تقضى به القواعد العامة . ولكن يجوز أن يحكم بأكثر من ذلك ، فما يزيد يكون غرامة مدنية تذهب إلى المستأجر .

المبحث الثاني

الأحكام المتعلقة بآثار الإيجار

٧٤٤ - التزامات المؤجر والتزامات المستأجر : أورد كل من التقنين المدني وقانون الإصلاح الزراعي أحكاماً خاصة بإيجار الأراضي الزراعية ، فيما يتعلق بالتزامات المؤجر ، وفيما يتعلق بالتزامات المستأجر .

المطلب الأول

الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر

٧٤٥ - التزام المؤجر الأساسي هو تمكين المستأجر من الانتفاع

بالعين المؤجرة : رأينا عند بحث التزامات المؤجر ، في الإيجار بوجه عام ، أن التزام المؤجر الأساسي ، الذي تنفرع عنه التزاماته التفصيلية من تسليم العين وتعهدها بالصيانة وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية ، هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً .

وفي سبيل تأكيد التزام المؤجر الأساسي بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً ، أورد التقنين المدني في إيجار الأراضي الزراعية طائفتين من الأحكام : (الطائفة الأولى) أحكام تتعلق بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها . (الطائفة الثانية) أحكام تتعلق بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة ، إما لتعذر تهيئتها للزراعة أو لهلاك البذر أو لهلاك الزرع نفسه .

§ ١ - الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها

٧٤٦ - الأقسام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة - المواسي والأدوات

الزراعية - نص قانوني : تسري الأحكام التي قدمناها في صدد التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر في إيجار الأراضي الزراعية كما تسري في غيره

من عقود الإيجار^(١) . ويجب اتباع هذه الأحكام في تعيين ما الذي يجب أن يسلم من أرض زراعية^(٢) وملحقاتها ، وعلى أية حالة يجب أن تسلم ، وكيف ومتى وأين يكون التسليم ، وجزاء عدم القيام بالتزام التسليم .

ويتبع في تحديد ملحقات الأرض الزراعية ما سبق إيرادها في شأن تحديد ملحقات العين المؤجرة^(٣) . فالأرض الزراعية يتبعها السواقي والمصارف والخازن المعدة لتخزين المحصولات وزرائب المواشى والشرب والطريق والمباني الملحقة بالأرض للعمال أو لغيرهم ممن يباشرون الزراعة أو يتعهدونها^(٤) .

أما في خصوص المواشى والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض ، فقد ورد نص خاص يتعلق بها ، وهو المادة ٦١٠ من التقنين المدني وتجري على الوجه الآتي : « إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم

(١) انظر آنفاً فقرة ١٦٤ وما بعدها .

(٢) وكثيراً ما تذكر مساحة العين المؤجرة في عقد الإيجار ، فإذا وجد عجز أو زيادة سرت الأحكام المتعلقة بذلك والتي سبق بيانها (انظر آنفاً فقرة ١٦٦ - فقرة ١٦٩) . وقد نص تقنين الموجبات والعقود البناني على ذلك صراحة في إيجار الأراضي الزراعية ، فجرت المادة ٦٠٩ منه بما يأتي : « إذا تضمن عقد الإيجار المختص بالأرض الزراعية ما يزيد أو ينقص عن حقيقة ما يتضمنه المأجور ، فيزاد البدل أو ينخفض أو يفسخ العقد في الأحوال المنصوص عليها في كتاب البيع ، بحسب القواعد المدرجة فيه . ويسقط حق المدعاة بهذا الشأن بعد مضي سنة من تاريخ العقد ، ما لم يكن هناك تاريخ آخر معين للشروع في الانتقال فيبتلى مرور الزمن من هذا التاريخ » .

وقد قضى بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار أن المعتمد في مساحة الأطنان هو الوارد في التكاليف ، تعين حساب الأجرة بحسب المقدار الوارد في التكاليف ولو زادت مساحة الأطنان المسلمة فعلا إلى المستأجر أو نقصت عن هذا المقدار (استئناف وطني ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٤ الشرائع ٢ رقم ١٣٤ ص ١٢٣) . وقضى كذلك بأنه إذا عين مقدار الأرض المؤجرة في العقد واشترط عدم الاعتداد بأي عجز يظهر فيها بالمقاس أوفى التكاليف ، كان الشرط صحيحاً ملزماً للمستأجر (استئناف وطني ٨ أبريل سنة ١٩١٥ الشرائع ٢ رقم ٢٨٥ ص ٢٦٩) . وانظر سليمان مرقس فقرة ٢٩٨ ص ٥٥٦ - ص ٥٥٧ .

غير أنه يلاحظ ، بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي ، أن الفدان يجب ألا تقل مساحته عن ٣٠٠ قسبة وألا يزيد مجموع الأرض المؤجرة على ما هو وارد في تكاليف المالك (انظر آنفاً فقرة ٧٤١) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ١٧٠ - فقرة ١٧١ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ١٧١ .

المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها^(١). ويخلص من هذا النص أن إيجار الأرض الزراعية لا يشمل في الأصل ما يوجد فيها من مواش وأدوات زراعية كأدوات الحرث والرى والحصاد. فهذه لأهميتها لا تعد مجرد ملحقات للأرض، ومن ثم لا يشملها العقد. فإذا أريد أن يشملها، وجب أن يذكر ذلك، ويكون الإيجار في هذه الحالة منصّباً لا على الأرض فحسب، بل أيضاً على المواشي والأدوات الزراعية. ويترتب على ذلك أن الأجرة التي يدفعها المستأجر تكون قسمين، قسماً منها للأرض وقسماً آخر للمواشي والأدوات الزراعية. ومن ثم يجوز أن يدفع المستأجر في إيجار الأرض والمواشي والأدوات الزراعية أجرة تزيد على

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٤ من المشروع التمهيدى على وجه يطابق الفقرة الأولى من هذه المادة. وكانت هناك في المشروع التمهيدى فقرة ثانية تجرى على الوجه الآتى : « فإذا شملها الإيجار وجب أن يكتب محضر جرد بها ، تقدر فيه قيمتها باتفاق الطرفين ، وأن تسلم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقعاً عليها من الطرف الآخر ». وفي لجنة المراجعة حذفت هذه الفقرة الثانية لأن حكمها تفصيلي ، وأصبح رقم المادة ٦٣٩ في المشروع النهائى . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦٣٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٢ - ص ٦٠٣) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدنى القديم ، ولكن أحكامه تتفق مع القواعد العامة . ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٧٧ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٠٩ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٧٩٨ : لمستأجر الأرض الشرب والطريق وإن لم يشترطها في العقد .

وليس له المواشي والأدوات الزراعية إلا إذا شملها الإيجار . وفي جميع الأحوال تجب مراعاة عرف الجهة .

(وأحكام التقنين العراقى تتفق مع أحكام التقنين المصرى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٥٩ - فقرة ١٠٦٣) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٦٠٥ : إذا كان عقد الإيجار مشتملاً على آلات زراعية أو مواش أو ذخيرة كالعلف والتبن والسماد ، وجب على المتعاقدين أن يسلم كل منهما للآخر بياناً صحيحاً موقعاً منه لتلك الموجودات وأن يشتركا في تقدير قيمتها .

م ٦٠٧ : لا حق للمستأجر في نتائج الحيوانات ولا في الزيادات التي تلحق بالمأجور مدة العقد .

(وأحكام التقنين اللبنانى تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصرى ، ماعداً نتائج الحيوانات فهي في العرف المصرى للمستأجر) .

الحد الأقصى المفروض لإيجار الأرض وحدها ، والزيادة تكون أجرة للمواشى والأدوات الزراعية . ويشترط لجواز ذلك ألا يكون هناك تحايل على القانون ، وألاّ يبالغ في الأجرة المخصصة للمواشى والأدوات الزراعية ليتخذ من ذلك ذريعة لإخفاء زيادة في أجرة الأرض يجعلها مجاوزة للحد الأقصى المسموح به قانوناً .

فإذا لم يشمل عقد الإيجار ذكر المواشى والأدوات ، فإنها لا تدخل في الإيجار كما قدمنا ، ولا يطالب المستأجر عند نهاية الإيجار برد شيء لم يتسلمه . أما إذا ذكرت فدخلت في الإيجار ، فإن المستأجر يكون مطالباً بردها بالحالة التي تسلمها بها . لذلك يكون من مصلحة كل من المؤجر والمستأجر أن يكتب محضر جرد بها ، توصف فيه وصفاً دقيقاً ، وتبين فيه حالتها ، وتقدر قيمتها . وقد قدمنا عند الكلام في الإيجار بوجه عام (٢) أنه إذا لم يتفق المتعاقدان على عمل محضر جرد بالعين المؤجرة وملحقاتها وما يشتمل عليه عقد الإيجار ، وكانت الحالة تستدعي عمل هذا المحضر ، فلكل متعاقد أن يطلب من الآخر الاشتراك معه في عمله ، لأن في ذلك تحديداً للالتزام كل منهما . ويجوز الالتجاء للقضاء في ذلك ، والمحكمة تحدد ميعاداً للقيام بهذا العمل . وهذا الحكم ينطبق على محضر الجرد الخاص بالمواشى والأدوات الزراعية فإنه من الواضح أن الحالة تستدعي عمل هذا المحضر . فإذا لم يرد أحد المتعاقدين الاشتراك في المحضر ، عينت المحكمة خبيراً لعمله ، ومصروفات القضية بما فيها أتعاب الخبير تكون على المتعاقد الممتنع من الاشتراك ، إلا إذا كان الخبير ضرورياً لعمل المحضر أو كان المتعاقدان قد اتفقا على ضرورة تعيين الخبير ففي هاتين الحالتين تكون أتعاب الخبير داخلة في مصروفات عمل المحضر نفسه . وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦١٠ مدني ينص على وجوب عمل محضر الجرد ، فكانت هناك فقرة ثانية لهذه المادة تقضى بأنه إذا شمل عقد الإيجار المواشى والأدوات الزراعية « وجب أن يكتب محضر جرد بها ، تقدر فيه قيمتها باتفاق الطرفين ، وأن تسلم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقعاً عليها من الطرف الآخر » . فحذفت هذه الفقرة في لجنة المراجعة ، « لأن حكمها

(١) انظر آنفاً فقرة ١٨٤ في الهامش .

تفصيلي^(١) . وليست الفقرة المحذوفة لإلا تطبيقاً للقواعد العامة التي أسلفنا ذكرها ، فتسرى بالرغم من حذفها . وقد ورد في شأنها في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ما يأتى : « فالعين المؤجرة ، وهى الأرض الزراعية ، قد يوجد فيها مواش وأدوات مملوكة للمؤجر ، والأصل أنها لا تدخل فى الإيجار إلا إذا اتفق على ذلك : فإذا كان هناك اتفاق ، وجب أن يكتب محضر جرد بها من نسختين ، لكل طرف نسخة موقع عليها من الطرفين الآخر . وهذا المحضر وسيلة للإثبات من شأنها أن تحسم النزاع ، لا سيما أن قيمة الأدوات والمواشى تذكر فى المحضر مقدرة باتفاق الطرفين ، فإذا ضاع شئ منها أوتلف ، ولم يثبت المستأجر ألا يدلّه فى ذلك ، كان مسئولاً عن هذه القيمة المقدرة^(٢) . وسنرى ، عند الكلام فى الأحكام الخاصة بالتزامات المستأجر ، مدى مسئوليته عما تسلمه من مواش وأدوات زراعية^(٣) .

فإذا لم يحضر محضر الجرد لأن أحداً من المتعاقدين لم يلزم الآخر بتحريره ، كان لإثبات أن الرد قد شمل جميع المواشى والأدوات الزراعية التى دخلت فى عقد الإيجار ، وأنها ردت بالحالة التى كانت بها وقت تسلمها ، يقع عبؤه على المستأجر وفقاً للقواعد العامة^(٤) ، وله أن يثبت ذلك بجميع طرق الإثبات ، ويفترض ، حتى يقيم المستأجر الدليل على العكس ، أن هذا قد تسلم المواشى والأدوات الزراعية فى حالة حسنة ، وقد سبق بيان ما تقضى به القواعد العامة فى ذلك^(٥) . أما عبء إثبات الاتفاق ذاته الذى يقرر أن عقد الإيجار يشمل المواشى والأدوات الزراعية ، فيقع على من يدعيه . فإن ادعاه المستأجر وقت تسلم الأرض المؤجرة كان عليه أن يثبت ذلك ، وإن ادعاه المؤجر وقت استرداد العين المؤجرة كان هو المكلف بالإثبات^(٦) .

وإذا شمل الإيجار المواشى والأدوات الزراعية أو أيهما ، فإن المؤجر يكون

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٣ - وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٣ .

(٣) انظر ما يلى فقرة ٧٥٤ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٤١٧ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٤١٧ .

(٦) سليمان مرقس فقرة ٢٩٨ ص ٥٥٧ .

ملتزماً بتمكين المستأجر من الانتفاع بما أجره له من ذلك . فإن هلكت الماشية أو تلفت الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر أن هلاك الماشية أو تلف الأدوات الزراعية قد وقع بسبب لا يد له فيه ، وجب على المؤجر أن يعرض المستأجر ما هلك من الماشية وأن يصلح ما تلفت من الأدوات الزراعية أو يقدم للمستأجر أدوات بدلها . فإذا لم يبادر إلى تنفيذ التزامه بعد أن يخطر للمستأجر بذلك ، أو كان تنفيذ هذا الالتزام على يد المؤجر يقتضى تأخيراً يعوق السير المعتاد لاستغلال الأرض المؤجرة ، جاز للمستأجر أن يتولى بنفسه تعويض ما هلك من الماشية وإصلاح ما تلفت من الأدوات أو إحضار بدلها . ويكون ذلك على حساب المؤجر ، وللمستأجر أن يرجع به عليه ، وله أن يخصم ما أنفقته من أقساط الأجرة المستحقة^(١) . وقد كان المشرع التمهيدى للمادة ٦١١ مدني ، كما سنرى ، يتضمن في الفقرة الثانية هذه الأحكام ، إذ كان النص يقضى بأن « يكون المؤجر هو الملتزم بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه . فإذا أخطر المؤجر بهذا الهلاك ، ولم يبادر إلى تنفيذ التزامه ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعرض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقته من أول قسط مستحق من الأجرة » . فحذفت هذه الفقرة في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة^(٢) . وقد رأينا أن الأحكام التي تقضى بها القواعد العامة هي نفس الأحكام التي تضمنها النص المحذوف .

٧٤٧ — الأخطار المتعلقة بصيانة الأرض المؤجرة — نص قانوني : قدمنا ،

عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المؤجر يلتزم بتعهد العين المؤجرة بالصيانة ، فيقوم بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها انتفاعاً كاملاً^(٣) . والإصلاحات التي يجوز أن تتطلبها الأرض الزراعية إما أن تكون إصلاحات تأجيرية وهذه على المستأجر ، وإما أن تكون إصلاحات

(١) قرب المادة ٥٦٨/٢ مدني .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٤ - ص ٦٠٥ - وانظر ما يلي فقرة ٧٥٤ في الهامش .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢١٦ .

غير تأجيرية وهذه على المؤجر . وقد تكفلت المادة ٦١٤ مدني ببيان كل من النوعين . والذي يعنينا هنا هو الإصلاحات غير التأجيرية التي يلتزم بها المؤجر ، وقد أتت الفقرة الثانية من هذه المادة (٦١٤ مدني) بأمثلة منها ، إذ تنص على ما يأتي : « أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك . وكذلك يكون الحكم في الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات » (١) .

ويلاحظ أن الإصلاحات الواردة في النص تتميز عن الإصلاحات التأجيرية التي تقع على عاتق المستأجر بأنها إصلاحات كبيرة ، فإقامة المباني كالمخازن والزرائب وبيوت العمال والفلاحين ، والإصلاحات الكبيرة في هذه المباني وفي الخزانات ، والإصلاحات اللازمة لموارد المياه من آبار وترع ومجار ، كل هذه إما أعمال إنشائية وإما إصلاحات كبيرة . وقد ذكرها النص على سبيل التمثيل ، لا على سبيل الحصر . والأصل أن الاتفاق هو الذي يعين الإصلاحات التي يقوم

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الثانية من المادة ٨١٨ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة مع تعديل لفظى طفيف ، فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٢/٦٤٣ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/٦٤٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/٦١٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٠ - ص ٦١٢) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدنى القديم ، ولكن الحكم ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . ويقاسل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٢/٥٨١ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٢/٦١٣ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى لا مقابل : ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن الأخذ به في القانون العراقى .

تقنين الموجبات والمعقود البنائى م ٢/٦٠٨ : أما أشغال البناء والإصلاحات الكبرى في الأبنية وغيرها من توابع المزرعة فنعود على المؤجر ، وكذلك إصلاح الآبار والأقنية والمجارى والأحواض . وفى حالة تأخر المؤجر تطبق أحكام المادة ٥٤٧ (يجبر على التنفيذ ويجوز للمستأجر أن يحصل على إذن من المحكمة في إجرائها على نفقته) . (وأحكام التقنين البنائى تتفق مع أحكام التقنين المصرى) .

بها المؤجر . فإذا لم يوجد اتفاق ، عينها العرف الزراعي . فإن لم يوجد عرف ، سري نص القانون المتقدم الذكر (١) :

وإذا أخل المؤجر بالتزامه من القيام بهذه الإصلاحات ، وجب تطبيق القواعد العامة . وهذه تجز ، كما تقول المادة ٥٦٨ مدني : « للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد إعداره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب ، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة » . وقد سبق أن بسطنا هذه الأحكام تفصيلاً (٢) .

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة

٧٤٨ - **فروض ثلاثة** : قد يتعذر على المستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة ، ويكون هذا في أحد فروض ثلاثة :

أولاً - يتعذر على المستأجر تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها أو يهلك البذر .
ثانياً - ينتج المحصول ولكنه يهلك قبل حصاده .
ثالثاً - ينتج المحصول ويحصده ولكنه يهلك بعد حصاده .
فهذه فروض ثلاثة نبحثها على التعاقب ، وفيها جميعاً لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض المؤجرة مع أن المؤجر ملزم بتمكينه من ذلك .

٧٤٩ - الفرض الأول - تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها

أوهلاك البذر - نص قانوني : تنص المادة ٦١٥ من التقنين المدني على ما يأتي :
« إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها ، أو هلك البذر كله

(١) وفي إيجار الحدائق تكون مصروفات التبخير والتسميد وتنظيف الأشجار على المستأجر ، ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك (استئناف مختلط ٣ فبراير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٨١) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢١٩ - فقرة ٢٢٢ .

أو أكثره ، وكان ذلك بسبب قوة القاهرة ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال . كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره (١) .

والأصل في ذلك أن المستأجر يتعاقد مع المؤجر على التمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا لم يتمكن من الانتفاع دون خطأ منه ، فإن العقد يفسخ أو يفسخ ، حتى لو كان عدم تمكن المستأجر من الانتفاع لا يرجع إلى خطأ المؤجر ، بل يرجع إلى قوة القاهرة . والأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة ، فما لم تستوف منفعته تسقط أجرته (٢) . وقدمرت تطبيقات كثيرة لهذا المبدأ ، في هلاك العين المؤجرة هلاكاً مادياً أو هلاكاً قانونياً ، وفي حاجتها إلى الترميم ، وفي التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين ،

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٩ من المشروع التمهيدى على وجه

يطابق ما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٤٤ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٣ - ص ٦١٤) .

ويقابل النص في التقنين المدنى القديم م ٤٨٠/٣٩٣ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى :
« وإذا منعت الحادثة الجبرية المستأجر من تهيئة الأرض أو بذرها ، وأتلف (أقرأ : أو تلف) ما يذر فيها كله أو أكثره ، تكون الأجرة غير مستحقة أو واجباً تنقيصها . وكل هذا إذا لم يوجد شرط بخلاف ذلك » . (وأحكام التقنين المدنى القديم تتفق مع أحكام التقنين المدنى الجديد) .
ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٨٢ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦١٤ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٠٠ : إذا غلب الماء على الأرض المؤجرة فاستبحرت ولم يمكن زرعها ، أو انقطع الماء عنها فلم يمكن زرعها ، ولم يكن للمستأجر يد في ذلك ، فلا تجب الأجرة أصلاً والمستأجر فسخ الإجارة . وكذلك الحال إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من يزرعها .

(والتقنين العراقى يتفق في أحكامه مع التقنين المصرى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٧٠ - فقرة ١٠٧١) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٦١٠ : إذا منع المستأجر من فلاحه أرضه أو زراعتها بسبب قوة القاهرة ، حق له أن يطالب باسقاط بدل الإيجار منه أو باسترداد ما أسلفه .
(والتقنين اللبنانى يتفق في أحكامه مع التقنين المصرى) .

(٢) استئناف مختلط ١٨ يناير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١١٩ - ١٥ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٩٠ - ٦ فبراير سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٠٩ - ٣٠ مايو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٥٥ - ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٢ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٣ .

وفي انطوائها على عيوب خفية : وها نحن ، في صدد إيجار الأرض الزراعية ، أمام تطبيق آخر لهذا المبدأ . والمستأجر هنا قد منعه قوة القاهرة من زراعة الأرض ، أى من الانتفاع بها ، فسقطت عنه الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال . ويشترط في ذلك أن يكون الذى منع المستأجر من الزراعة قوة القاهرة . فلو كان المنع لخطأ من المستأجر ، بنى مرتبطاً بعقد الإيجار (١) . أما إذا كان المنع لخطأ من المؤجر ، فإن الأجرة تسقط من باب أولى ، وقد يرجع عليه المستأجر بالتعويض إذا كان له محل . ومن أمثلة القوة القاهرة التى تمنع من الزرع الفيضان غير العادى ، فتغمر المياه الأرض وتحول دون زراعتها ، أو كما تقول المادة ٨٠٠ من التقنين المدنى العراقى : « إذا غلب الماء على الأرض المؤجرة فاستبحرت ولم يمكن زرعها » . ومن أمثلتها أيضاً انخفاض منسوب النيل أو انقطاع وسائل الري ، فلا يتمكن المستأجر من رى الأرض (٢) . ومن أمثلتها كذلك استيلاء الإدارة على الأرض ، أو صدور قانون يمنع زراعة نوع المحصول الذى أوجرت الأرض لزراعته (٣) ، أو نشوب حرب فيغير العدو على الأرض ويمنع من زراعتها ، أو حدوث زلزال يشق الأرض فيجعلها غير صالحة للزراعة أو يجعل الماء يغمرها . أما إذا امتنعت زراعة الأرض بسبب نشع بها أو عيب فى تربتها أو أعشاب ضارة فيها ، فإن هذا يعتبر عيباً خفياً فى الأرض ويستوجب الضمان على النحو الذى أسلفناه . ضمان العيوب الخفية (٤) .

(١) كذلك لا يضمن المؤجر حتى مع وجود القوة القاهرة إذا سبق ذلك خطأ من المستأجر ، كأن لم يحم بالأعمال اللازمة لدفع الفيضان عن الأرض مع التزامه بالقيام بهذه الأعمال ، كما لا يضمن المؤجر بداهة إذا كانت الحادثة القهرية متوقعة الحصول وقت التعاقد (بودرى وقال ١ - فقرة ٣٨٢ - جيوار ٢ - فقرة ٥٨٣ - ديڤرچييه ٢ - فقرة ١٩١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠١ هامش ١) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا ثبت أن الأطياف المؤجرة حرمت طرق الري التى كانت تتمتع بها فى وقت الإيجار ، وجب تخفيض قيمة الأجرة إلى الحد اللائق (استئناف وطنى ٢٢ مايو سنة ١٩٢٢ المحاماة ٤ رقم ٣٤٩ ص ٤٥٣) .

(٣) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا استأجر شخص أرضاً على أن يزرع نصفها قطعاً ، ثم صدر قانون بمنع زراعة ما يزيد على ثلث الزمام قطعاً ، وجب تخفيض الإيجار بنسبة الجزء الذى ضاع على المستأجر الانتفاع بزراعته قطعاً (استئناف مصر ٢٦ يونيه سنة ١٩٢٩ المحاماة ١٠ رقم ٢٥ ص ٧٣ - ٧ مايو سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٤١ ص ٧٤) .

(٤) ديڤرچييه ٢ - فقرة ١٨٧ - جيوار ٢ - فقرة ٥٦٥ - ترولون ٢ - فقرة ٧١٣ - بودرى وقال ١ - فقرة ٣٨١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٢ هامش ٢ .

ويشترط أيضاً أن تكون القوة القاهرة قد منعت المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها ، أو إذا كان قد بذرها تكون القوة القاهرة قد تسببت في هلاك البذر أو بعضه بحيث يزيد ما يهلك منه على النصف (١) .

فإذا توافر هذان الشرطان (٢) ، سقطت الأجرة عن المستأجر كلها أو بعضها . والسبيل إلى سقوط الأجرة كلها هو انفساخ العقد إذا منعت القوة القاهرة المستأجر من زراعة الأرض بتاتاً ، أو هلك البذر كله ولم يتمكن المستأجر من زراعة الأرض ببذر جديد . أما إذا منع المستأجر من تهيئة بعض الأرض للزراعة ، أو تعطلت زراعة الأرض بعض الوقت ، أو هلك أكثر من نصف البذر دون أن يهلك كله (٣) ، كان المستأجر بالخيار بين فسخ العقد إذا أثبت أنه لم يكن ليتعاقد لو أنه علم هذا المصير ، أو استبقاء العقد مع إنقاص الأجرة بمقدار يتناسب مع حرمانه من الانتفاع بالأرض . ولا يرجع المستأجر بتعويض على المؤجر في أى حال ، لأن المفروض أن الحادثة الجبرية لم تكن بفعل المؤجر (٤) .

هذا والأحكام المتقدمة الذكر ليست من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن يتحمل تبعه القوة القاهرة ، فلا تسقط عنه الأجرة حتى لو منعت القوة القاهرة من تهيئة الأرض للزراعة أو هلك البذر بعضه أو كله (٥) . كما يجوز للمؤجر أن يشترط أنه غير

(١) فإذا كانت الحادثة القهرية لم تمنع المستأجر من زراعة الأرض بل اقتصر على جعل الزراعة أكثر مؤونة ومشقة ، أو لم تتلف أكثر من نصف البذر ، فإن المستأجر لا يرجع بشئ على المؤجر (استئناف مختلط ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٢ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠١) .

(٢) والمستأجر هو الذى يقع عليه عبء إثبات توافر الشرطين ، وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق إذ هو يثبت وقائع مادية .

(٣) أما إذا هلك أكثر من نصف البذر في بعض الأرض دون أن يصل ذلك إلى أكثر من نصف البذر في المجموع ، فإنه لا يجوز إنقاص الأجرة (استئناف مختلط ٣١ مارس سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٢١٣) .

(٤) استئناف مختلط ٦ فبراير سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٠٥ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٣ .

(٥) وكان القضاء المصرى ، في عهد التقنين المدنى القديم ، يفرق بين الحوادث الجبرية التى كان يمكن توقعها كانهخفاض النيل وفيضانه ، والحوادث الجبرية التى لا يمكن توقعها كزلزال شق الأرض وجعلها غير صالحة للزراعة أو حرب مدمرة . فإذا اشترط المؤجر عدم مسئوليته ، =

انصرف الشرط إلى عدم المسؤولية عن الحوادث الجبرية المتوقعة وحدها، ويبقى مسئولاً عن الحوادث الجبرية غير المتوقعة إلا إذا اشترط أيضاً عدم مسئوليته عنها . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن الشرط الذي يتعهد المستأجر بموجبه بدفع الأجرة بأكملها ولو منعت حوادث قهرية من زرع الأرض المؤجرة لا يسرى إلا على الحوادث القهرية التي كان من الممكن عقلاً للمتعاقدين وقت العقد توقع حصولها ، وأن المرسوم الصادر في ٢٢ سبتمبر سنة ١٩١٤ الذي قيد زراعة القطن ببعض القيود يعد حادثاً قهرياً غير متوقع الحصول ، فهو يجيز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بمقدار الفرق بين ثمن القطن و ثمن المحصولات الأخرى التي زرعها بدلا منه بعد خصم مصاريف الزراعة (استئناف وطني ١٦ أبريل سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ١٩ رقم ١٠١ ص ١٤٥) . وقضت محكمة سبالوط بأن تخلف الشراقي من الحوادث القهرية المعتادة والتي كان من الممكن عقلاً للمتعاقدين وقت العقد توقع حصولها ، فالمشارطة التي تجعل المستأجر ملزماً بالإيجار إذا لم ينتفع بقوة القاهرة ينطبق في حالة الشراقي (سبالوط ٣١ يناير سنة ١٩٢٦ المحاماة ٧ رقم ١٧٤ ص ٢٤٦) . وانظر أيضاً استئناف مختلط ١٢ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٠٠ - ٢١ يونيه سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠) . فإذا اشترط المؤجر عدم إلزامه بشيء إذا تلف الزرع لأي سبب كان ، أو لأي سبب منتظر أو غير منتظر ، كان له أن يستوفي الأجرة كلها ولو كانت الحادثة القهرية لا يمكن توقعها . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار عدم إلزام المؤجر بشيء عند حصول أي تلف في المحصول أو لأي سبب كان ، وكان المؤجر بعد ذلك قد خصم شيئاً من قيمة الأجرة في مقابل عدم انتفاع المستأجر ، فإن هذا الخصم لا يمكن أن يعد من المؤجر إلا من قبيل التساهل والتسامح ، ولا يترتب عليه إلزامه بأكثر مما خصمه ، لأن شروط المتعاقدين لا تلزمه بتعويض التلف مهما كانت الأسباب (استئناف وطني ١٠ أبريل سنة ١٩١١ الحقوق ٢٧ ص ٥٢) . وقضت محكمة جرجا بأنه في إيجار الأراضي الزراعية متى نص في العقد على أنه لا مسئولية على المؤجر مطلقاً وأن ليس للمستأجر أن يطالب بتعويض ما إذا لم ينتفع بكل الأطنان المؤجرة أو ببعضها لسبب ما من الأسباب منتظراً كان أو غير منتظر ، فلا وجه للمستأجر في أن يطلب تنقيص الإيجار لعدم انتفاعه بجزء من الأطنان بسبب انهيار الرمل عليها (ريجز جا ٧ مارس سنة ١٩٠٢ المجموعة الرسمية ٥ رقم ٦٨ ص ١٣٠) . وقضت المحكمة نفسها بأن المستأجر الذي يلزم نفسه بدفع الإيجار ولو لم ينتفع من العين المؤجرة بأسباب قهرية غير منتظرة يلزم بتعديه هذا ، لأنه يعتبر في مقابل هذا التعهد حاصلاً على فوائد أو مزايا ربما لم يكن قد حصل عليها لولاه (جرجا ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٩ ص ٢٢٩) . وانظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠١ - ص ٤٠٢ .

ولكن محكمة النقض لم تأخذ بهذه التفرقة ، إذ قضت بأنه متى كان المستفاد من الحكم أن المستأجر أسس طلب التعويض على أن السيل أثلف زراعته ، وكانت المادة ٣٩٣ من القانون المدني (القديم) لا تفرق بين ما يكون من الحوادث الجبرية متوقفاً وقت التعاقد وبين غيره ، فإن هذا الحكم لا يكون قد أخطأ في رفضه طلب التعويض اعتباراً بأن السيل هو من الحوادث الجبرية التي لا يجوز بسببها الرجوع على المؤجر عملاً بعقد الإيجار الذي ينص على أن المؤجر غير ملزم بتعويض عما يقع من عوارض ظاهرة أو صادرة عن قوة جبرية ينتج عنها عدم انتفاع المستأجر بكل الأطنان أو بعضها (نقض مدني ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٩٥) .

ملزم بجلب المياه اللازمة لرى الأرض، وغير منشول عن تعطل آلات الري (١). كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر أن يكون له حق الرجوع عليه حتى لو لم تكن الحادثة الجبرية من شأنها أن تنعه من الزراعة، بل تجعل ذلك أكثر مؤونة عليه، أو حتى لو كانت الحادثة الجبرية لم تتلف أكثر من نصف البذر (٢).

٧٥٠ - الفرض الثاني - هلاك المحصول قبل حصاده - نص قانوني :

تنص المادة ٦١٦ من التقنين المدني على ما يأتي :

- « ١ - إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة » .
- « ٢ - أما إذا لم يهلك إلا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير في ريع الأرض، كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة » .
- « ٣ - وليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها، أو بما حصل عليه من طريق التأمين، أو من أى طريق آخر » (٣).

(١) نقض مدني ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢. مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٩٠ ص ٥٢٣ .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٢ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٠ من المشروع التمهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد، فيما عدا أن الفقرة الثالثة في المشروع كانت تجرى على الوجه الآتي : « ولكن ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق التأمين أو عن أى طريق آخر » . وفي لجنة المراجعة عدلت الفقرة الثالثة بأن أضيف إليها حكم يقضى بحساب الأرباح التي تعود على المستأجر عن مدة الإيجار كلها من التعويض . فأصبح نص الفقرة الثالثة مطابقاً هو أيضاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد، وصار رقم المادة ٦٤٥ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦٤٤ . وفي لجنة الشيوخ تليت المادة « ووافقت عليها اللجنة لعدالة حكمها، مع إيضاح أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة للفيضان فلا يستحق المستأجر أى تعويض وليس له حق في إنقاص الأجرة » . وصار رقم المادة ٦١٦ . ووافق عليها مجلس الشيوخ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٤ - ص ٦١٥ وص ٦١٨ - ص ٦١٩) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٣٩٢/٤٧٩، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « في مواد إيجار الأرض الزراعية لا يجوز للمستأجر أن يطلب من المؤجر تنقيص الأجرة إذا هلكت الزراعة بحادثة جبرية » . انظر نقض مدني ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام =

« النقض ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٩٥ - وكان هذا الحكم في التقنين المدني القديم محلاً للانتقاد . وقد كتبنا منه ما يأتي : « وعلى ذلك إذا كان المحصول قطعاً مثلاً ، وأصابته آفة فأتلفتته كله أو بعضه ، فليس للمستأجر أن يرجع بشيء على المؤجر ، وهو الذي يتحمل الخسارة وحده . ويلاحظ أنه لا فرق بين ما إذا هلك الزرع بعد أن نضج أو قبل أن ينضج ، لأن النص عام يشمل الحالتين . فلو أن القطن قبل أن ينضج أصابته دودة اللوز فأتلفتته ، لم يكن للمستأجر حق الرجوع بشيء على المؤجر ، وليس له ذلك إلا إذا لم يستطع تهيئة الأرض للزراعة ، أو إذا أتلف البذر نفسه لا الزرع . هذا ولا شك في أن حكم القانون المصري في هذه المسألة قاس على المستأجر ، فهو يحمله كل الخسارة من وراء حادثة قهرية منعه من استغلال العين المؤجرة ، وكان من الواجب أن يطبق مبدأ أن الأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة ، فإذا لم يستطع المستأجر استيفاء المنفعة فليس عليه دفع الأجرة . ولعل الذي جعل المشرع المصري يميز بين حالة تلف البذر وحالة تلف المحصول ، فيوجب الضمان في الأولى ولا يوجبه في الثانية ، أنه اعتبر أن الانتفاع بالأرض الزراعية يكون قد تم بنبات المحصول ، ولو لم يتمكن المستأجر من الحصد ، لأن الأرض تكون قد أنتجت على كل حال . أما إذا تلف البذر أو لم يتمكن المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة ، فظاهر أن الأرض لم تنتج شيئاً وأن استيفاء المنفعة لم يتم . ولكن الأخذ على هذا التمييز أنه ليس في الواقع تمييزاً بين استيفاء المستأجر للمنفعة وعدم استيفائه لها ، وإنما هو تمييز بين إنتاج الأرض وعدم إنتاجها ، وهذا شيء آخر . فإنه إذا كان صحيحاً أن الأرض إذا لم تنتج فالمستأجر لا يستطيع استيفاء المنفعة ، فليس بصحيح أن الأرض إذا أنتجت استوفى المستأجر المنفعة حتماً » « الإيجار المؤلف فقرة ٣١٤) .

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد في هذا الصدد : « وفي التقنين الحالي (القديم) يوجد نصان (م ٤٧٩/٣٩٢ - ٤٨٠/٣٩٣) يقضيان بأنه إذا تعذر على المستأجر تهيئة الأرض للزراعة ، أو زرعها ولكن تلف البذر قبل أن ينتج ، فالمؤجر هو الذي سيتحمل تبعه ذلك . أما إذا أنتج الزرع ، سواء حصد أو لم يحصد ، ثم هلك بقوة قاهرة ، فالمستأجر هو الذي يتحمل التبعه . فالعبرة إذن في التقنين الحالي (القديم) بأن ينتج المحصول ، ومتى أنتج اعتبر المستأجر مستوفياً لمنفعة الأرض ويكون هلاك المحصول عليه . ولا يخفى ما في هذا الحكم من عنق على المستأجر ، فهو لا يعنيه أن ينتج المحصول إذا كان يهلك بعد ذلك بغير إهمال منه قبل أن يحصده . لذلك أدخل المشروع تعديلاً في هذه الأحكام ، وجعل العبرة بحصد المحصول . فقبل الحصد إذا امتنع على المستأجر أن ينتفع بالأرض ، سواء كان ذلك لأنه لم يتمكن من تهيئة الأرض للزراعة ، أو هيأها ولكنه لم يتمكن من بذرها ، أو بذرها ولكن البذر لم ينتج هلاكه كله أو أكثره ، أو أنتج البذر ولكن الزرع هلك كله أو بعضه قبل الحصاد ، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة كلها أو بعضها بنسبة ما حرم من الانتفاع . ويلاحظ أن ما تقدم من الأحكام إنما هو تطبيق خاص في إيجار الأراضي الزراعية لمبدأ « الإيجار المرهق » ، وهو مأخوذ من الشريعة الإسلامية : انظر م ٦٧٥ من مرشد الحيوان » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٧ - ص ٦١٨) .

هذا وتسرى أحكام التقنين الجديد على عقد الإيجار التي أبرمت منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، أما عقود الإيجار التي أبرمت قبل ذلك . ولو امتدت إلى ما بعد هذا التاريخ ، فتسرى عليها أحكام التقنين القديم .

وفي هذا الفرض نرى أن المستأجر تمكن من تهيئة الأرض للزراعة وبذرها ونتاج المحصول ، ولكن قبل أن يحصده هلك بقوة قاهرة . فالأرض هنا قد أنتجت ، بينما هي في الفرض السابق لم تنتج . ولكن إنتاج الأرض شيء واستيفاء منفعتها شيء آخر ، والمستأجر لا يستوفي منفعة الأرض بمجرد إنتاجها محصولاً ،

ويقابل نص التقنين المدني الجديد في التقنيات المدنية العربية الأخرى :
التقنين المدني السوري م ٥٨٣ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٥ : ١ - إذا بذر المستأجر الأرض وهلك المحصول كله أو قسم كبير منه لحادث طارئ أو قوة قاهرة ، جاز له أن يحصل على تخفيض معقول من قيمة الأجرة .
٢ - وليس للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أي طريق آخر .
(ويختلف التقنين الليبي عن التقنين المصري في أن الأول لا يجيز إسقاط الأجرة كلها في أية حال ، فحتى لو هلك المحصول كله لم يكن للمستأجر إلا أن يطلب تخفيضاً معقولاً للأجرة) .
التقنين المدني العراقي م ٨٠١ : ١ - إذا زرع المستأجر الأرض المؤجرة فأصاب الزرع قبل حصاده آفة فهلك ، وجب عليه من الأجرة حصة ما مضى من المدة قبل هلاك الزرع ، وسقط حصة ما بقي من المدة بعد هلاكه ، إلا إذا كان متمكناً من زراعة مثل الأول أو دونه في الضرر فتجب حصة ما بقي من المدة أيضاً . ٢ - ولا سبيل لإسقاط الأجرة أو بعضها إذا كان المستأجر قد نال تعويضاً عن ضرره من شركة ضمان أو من جهة أخرى .

م ٨٠٢ / ٢ : ولا يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب إسقاط الأجرة إذا كان سبب الضرر متوقفاً وقت إنشاء العقد . (ويختلف أحكام التقنين العراقي عن أحكام التقنين المصري في أن التقنين العراقي يكتفي بإسقاط الأجرة عن المدة التي تلى هلاك المحصول ، بل حتى هذه الأجرة لا تسقط إذا استطاع المستأجر الزراعة أو نال تعويضاً من جهة أخرى أو كان سبب الضرر متوقفاً وقت إنشاء العقد : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٧٢ - فقرة ١٠٧٥) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٦١١ : يجوز للمستأجر أن يطالب بإسقاط بدل الإيجار عنه أو باسترداده إذا هلك محصوله تماماً بعد الزرع بقوة قاهرة لا تعزى إلى خطأ منه . وإذا هلك جزء من المحصول ، فلا محل لتخفيض البدل أو لرده على نسبة هذا الجزء إلا إذا تجاوز النصف . ولا سبيل لإسقاط البدل أو تخفيضه إذا كان المستأجر قد نال من محدث الضرر أو من شركة ضمان تعويضاً عن الضرر الذي أصابه .

م ٦١٢ / ٢ : ولا يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب إسقاط بدل الإيجار إذا كان سبب الضرر موجوداً ومعروفاً وقت إنشاء العقد . (ويختلف التقنين اللبناني عن التقنين المصري في أن الأول اشترط هلاك أكثر من نصف المحصول ناقلاً ذلك عن التقنين الفرنسي ، وفي أنه خلافاً للتقنين الفرنسي لم يمنع إسقاط الأجرة إذا عوض المستأجر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها) .
ويقابل النص في التقنين المدني الفرنسي م ١٧٦٩ - ١٧٧٠ ، وعن هذين النصين وعن نص

المادة ٢٨٧ من تقنين الالتزامات السويسري ، أخذ نص التقنين المدني المصري الجديد

بل هو لا يستوفي هذه المنفعة إلا إذا حصد المحصول . والأجرة إنما تقابل منفعة الأرض ، ولا تقابل إنتاج الأرض للمحصول . فإذا لم يحصد المستأجر المحصول وهلك وهو لا يزال في الأرض ، فإن المستأجر لا يعتبر كما قدمنا مستوفياً للمنفعة فتسقط عنه الأجرة (١) .

ويشترط هنا أيضاً أن يكون هلاك المحصول بقوة قاهرة . وقد قدمنا فيما سبق أمثلة للقوة القاهرة التي تمنع من تهيئة الأرض للزراعة — الفيضان غير العادي (٢) وانعدام وسائل الري واستيلاء الإدارة على الأرض وصدور قانون بمنع زراعة المحصول الذي أوجرت الأرض من أجله ونشوب حرب وحدث زلزال — فهذه أيضاً حوادث قهرية قد تسبب هلاك المحصول قبل أن يحصد . ويمكن أن يضاف إليها تفشي دودة القطن في المحصول تفشياً غير عادي (٣) حتى تأتي على جزء كبير

(١) انظر في هذا المعنى ديرانتون ١٧ فقرة ١٩٠ — ترولون ٣ فقرة ٦٤٠ وفقرة ٦٩٥ وفقرة ٦٩٦ — ماركاديه م ١٧٧٠ وم ١٧٧١ — أوبري وروولسمان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٣٢ هامش ١٤ — وقارن جيوار ٢ فقرة ٥٥٩ — بودري وقال ١ فقرة ٣٧٣ — بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٣ (ويذهب هذا الفريق من الفقهاء إلى أن هذه الأحكام إنما تقوم ، لا على أساس في قانوني ، بل على أساس العدالة ومشاركة المالك للفلاح في خسارته) — وقد قيل أيضاً في تعليل ذلك إن المحصول مادام متصلاً بالأرض فهو ملك المؤجر عن طريق الالتصاق فيهلك عليه . ولكن الصحيح أن المحصول ملك للمستأجر بموجب عقد الإيجار حتى لو كان متصلاً بالأرض (بودري وقال ١ فقرة ٣٧٣ ص ١٩٨ — ص ١٩٩) . وقيل أيضاً إن المستأجر الذي يكون قد قام بتهيئة الأرض للزراعة وتحمل نفقات البذر والسماد والري وكل ما يلزم من عناية بالزراعة حتى ينضج يكون جديراً بالرعاية إذا أصابت الزرع آفة سماوية قبل حصاده فأهلكته ، وحسبه أن يفقد ما بذله من نفقات وجهد ، وليس من الإنصاف أن يتحمل فوق هذه الخسارة عبء أجرة الأرض أيضاً (سليمان مرقس فقرة ٣٠٥ ص ٥٧٢) . وكل هذا صحيح ، ولكنه ينطبق أيضاً في حالة ما إذا هلك المحصول بعد الحصاد بقوة قاهرة ، ومع ذلك فالقانون لا يسقط الأجرة في هذه الحالة .

(٢) أما الفيضان العادي الذي تكون الأرض الزراعية عرضة له في العادة فلا يعد قوة قاهرة ولا يستحق المستأجر عنه أي تعويض ، لأنه معروف وقت عقد الإيجار وقد حسب المتعاقدان حسابه عند التعاقد في تقدير الأجرة . ويعزز هذا الرأي ما دار في لجنة مجلس الشيوخ عند مناقشة هذا النص ، إذ وافقت اللجنة على المادة « لعدالة حكمها ، مع إيضاح أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة للفيضان ، فلا يستحق المستأجر أي تعويض وليس له حق في إنقاص الأجرة » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ — وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش) . وانظر م ٢/٨٠٢ عراق وم ٢/٦١٢ لبناني وم ٢/١٧٧١ فرنسي .

(٣) أما انتشار دودة القطن انتشاراً عادياً فهو أمر مألوف في مصر ولا يعد قوة قاهرة ،

منه ، وأسراب الجراد تأكل المحصول كله أو بعضه ، والحريق يشتعل فيأتي على الزراعة أو على جزء منها ، والصاعقة تنزل من السماء فتسبب الحريق . هذه كلها وغيرها (١) حوادث قهرية قد تكون هي السبب في هلاك المحصول . ويشترط كذلك ، كما قدمنا ، أن يكون المحصول قائماً في الأرض لم يحصد (٢) . ويشترط أخيراً أن يكون المحصول قد هلك كله ، أو هلك جزء كبير منه ترتب على هلاكه نقص كبير في ريع الأرض (٣) . فالعبرة في هذا الشرط الأخير بنقص ريع الأرض لا بنقص كمية المحصول . فقد يكون المستأجر استأجر أرضاً زرع جزءاً منها فاكهة أو زهوراً وزرع الجزء الآخر محصولاً عادياً . ففي هذه الحالة قد لا يكون هلاك كل المحصول العادي من شأنه أن ينقص ريع الأرض نقصاً كبيراً ، وقد يكون هلاك نصف الفاكهة أو الزهور أو هلاك ثلثها من شأنه أن يصيب ريع الأرض بالنقص الكبير (٤) . ويحمل المستأجر عبء إثبات توافر هذه

= لأنه كالفيضان العادي معروف وقت عقد الإيجار ، وقد حسب المتعاقدان حسابه وقت التعاقد . وقد قضت محكمة النقض بأن حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ شروط بشرطين ، الأول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة ، والآخر ألا يكون قد اشترط في العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب . وإذن فلو كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه على أن إصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة ، لأنه يشترط في القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة - وهو قول صحيح في القانون - وكان لا نزاع في أن عقد الإيجار تضمن اتفاقاً بين الطرفين على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة ، فإن النعم عليه خطأه في تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس (نقص مدني ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٨٩ ص ٦٨٩) .

(١) وقد قضى بأن الحرارة الشديدة غير المتوقعة تعتبر حادثاً استثنائياً عاماً يجوز نقص الأجرة تطبيقاً للمادة ٦١٦ مدني وتطبيقاً أيضاً لنظرية الظروف الطارئة (م ١٤٧/٢ مدني) (أسبوط الكلية ١٧ فبراير سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٧١٣ ص ١٥٩٨) .

(٢) سواء نضج أو لم ينضج ، مادام قد نبت (ديثرجييه ٢ فقرة ١٨٣ - جيوار ٢ فقرة ٥١٦ - بودري وقال ١ فقرة ٣٨٥) .

(٣) والمراد بهلاك المحصول أن يهلك هلاكاً مادياً ، فلا رجوع للمستأجر إذا لم يكن الهلاك مادياً حتى لو كان المحصول غير صالح وكان عدم صلاحيته راجعاً إلى عدم صلاحية الأرض نفسها أو إلى عدم صلاحية البذر (جيوار ٢ فقرة ٥٦٥ - بودري وقال ١ فقرة ٣٩٠ - كولان وكايتان ودى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٦٣) . وقد تقدم أن عدم جودة تربة الأرض لا يعم حادثاً قهرياً بل عيباً في الأرض المؤجرة (انظر آنفاً فقرة ٧٤٩) .

(٤) وفي التقنين المدني الفرنسي يجب أن يهلك نصف المحصول على الأقل (م ١٧٦٩ - ١٧٧٠ مدني فرنسي) ، والعبرة بالكمية لا بالقيمة . والرأي الراجح أن يعتد في الكمية بالمقدار =

الشروط الثلاثة ، وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق لأنه إنما يثبت وقائع مادية . وإثبات هلاك المحصول وهو لا يزال قائماً في الأرض متيسر ، كما أن إثبات سبب الهلاك ليس بالصعب ، وخير طريق لذلك هو المعاينة . فإذا لم يتفق المؤجر مع المستأجر على النتائج التي تستخلص من المعاينة ، جاز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء المستعجل لإثبات حالة الزرع (١) .

ومتى توافرت الشروط المتقدم ذكرها ، وجب التمييز من فرضين : (الفرض الأول) أن يكون المحصول كله قد هلك . وفي هذا الفرض يجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار ، فتسقط عنه الأجرة كلها ، ولا يدفعها إذا لم تكن قد دفعت ويستردها إذا كان قد دفعها . وليس له أن يطالب بتعويض ، لأن هلاك المحصول لم يكن بخطأ المؤجر . (والفرض الثاني) أن يكون جزء من المحصول قد هلك . وهنا يجب التفريق بين الحالتين . الحالة الأولى أن يكون قد ترتب على هلاك هذا الجزء نقص كبير في ريع الأرض ، النصف أو أكثر أو أقل . ويترك ذلك لتقدير المحكمة ، فلا تثقيلاً برقم محدد كما تنقيد في التقنين الفرنسي حيث تقضى نصوصه بأن يهلك نصف المحصول على الأقل في الكمية لا في القيمة . وفي هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بما يتناسب مع ما نقص من ريع الأرض ، وليس له أن يطلب تعويضاً فوق ذلك لأن المحصول لم يهلك بخطأ المؤجر كما قدمنا . والحالة الثانية ألا يكون قد ترتب على هلاك الجزء الذي هلك من المحصول نقص كبير في ريع الأرض . وفي هذه الحالة لا يحق للمستأجر أن يرجع بشيء على المؤجر ، لا بفسخ الإيجار ولا بإنقاص الأجرة . على أنه يمتنع على المستأجر أن يطلب فسخ الإيجار وإسقاط الأجرة في الفرض الأول ، أو أن يطلب إنقاص الأجرة في الحالة الأولى من الفرض الثاني ، إذا تحقق أحد أمرين :

= المعتاد الذي تنتجه الأرض ، فلو أن الأرض أنتجت محصولاً أكثر من المعتاد وهلك نصفه وبقي النصف الآخر وهو أكثر من نصف المحصول المعتاد ، فلا رجوع للمستأجر (ديشرچيه ١ فقرة ١٥٤ وفقرة ١٨٤ - لوران ٢٥ فقرة ٤٥٦ - جيوار ٢ فقرة ٥٦٧ - بيدان ١١ فقرة ٦٠٣ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage - Baux ruraux) فقرة ٥٤٦ - عكس هذا بودرى وقال ١ فقرة ٣٨٩ - أوبرى وروولسمان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٣٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٥ .

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٤١٧ .

أولاً - إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها . ونفرض لتوضيح ذلك أن الإيجار مدته ثلاث سنوات . في السنة الأولى منها زاد ريع الأرض عن معدله فكان ١٨٠ ٪ من هذا المعدل . وفي السنة الثانية نزل ريع الأرض بسبب حادثة قهرية إلى ٦٠ ٪ من معدله . ففي هذه الحالة لا يرجع المستأجر بشيء على المؤجر لأن الخسارة التي أصابته في السنة الثانية عوضها الكسب الذي جناه في السنة الأولى ، بل إن هذا الكسب أربى على الخسارة بمقدار ٤٠ ٪ عن المعدل . فيجب إذن على المستأجر أن يدفع إيجار السنة الثانية كاملاً دون أن يستنزل منه شيئاً . وإذا فرضنا أن ريع الأرض نزل أيضاً في السنة الثالثة بسبب حادثة قهرية إلى ٦٠ ٪ عن معدله ، فإن كسب السنة الأولى وقد أربى على خسارة السنة الثانية بمقدار ٤٠ ٪ كما قدمنا يعوض خسارة السنة الثالثة . ومن ثم يجب على المستأجر أن يدفع إيجار السنة الثالثة كاملاً كما دفع إيجار السنة الثانية . أما إذا كان الريع في السنة الثالثة نزل عن معدله أكثر من ذلك فكان ٣٠ ٪ من هذا المعدل مثلاً ، فإن فائض كسب السنة الأولى وهو ٤٠ ٪ لا يعوض من خسارة السنة الثالثة وهي ٧٠ ٪ إلا بمقداره . وما يبقى من الخسارة وهو ٣٠ ٪ يقتضى إنقاص الأجرة بهذه النسبة فلا يدفع المستأجر من أجرة السنة الثالثة إلا ٧٠ ٪ . وإذا فرضنا في هذا المثل ذاته أن النقص في ريع الأرض بسبب الحادثة القهرية أصاب المستأجر في السنة الأولى ، فكان ريع هذه السنة ٦٠ ٪ من معدله ، فإن المستأجر في هذه الحالة لا يحق له الرجوع على المؤجر بسبب هذه الخسارة إلا إذا تبين أنه لم يعوض عنها في السنتين التاليتين . ومن ثم يجب عليه دفع الأجرة كاملة في السنة الأولى ويترتب إلى السنتين التاليتين ، فإن زاد الريع في إحداهما أو فيهما معاً عن معدله بما يعوض خسارة السنة الأولى ، كان التزامه بدفع كامل أجرة السنة الأولى نهائياً ولا يسترد شيئاً مما دفعه من هذه الأجرة . أما إذا لم يعوض ربح السنتين التاليتين خسارة السنة الأولى ، فإن الباقي من الخسارة دون تعويض يقتضى أن يستنزل من أجرة السنة الأولى بنسبته . فإذا كان ربح السنتين التاليتين ١٥ ٪ من معدل الريع مثلاً ، كان صافي خسارة المستأجر في السنة الأولى ٢٥ ٪ واسترد من المؤجر ٢٥ ٪ من أجرة السنة الأولى والذي سبق أن دفعه . أما إذا كانت السنتان التاليتان لم يحققا ربحاً أو كان الريع

في إحداهما أو في كليتهما أقل من المعدل بما لا يعتبر نقصاً كبيراً (١٠ ٪ مثلاً) ، فإن المستأجر لا يكون قد عوض شيئاً عن خسارة السنة الأولى وهي ٤٠ ٪ ، فيسترد من المؤجر ٤٠ ٪ من أجرة السنة الأولى . ونرى مما تقدم أن المستأجر إذا أصابته الخسارة في أول سنة أو في السنين الأولى ، وجب عليه مع ذلك أن يدفع الأجرة كاملة ويتربص إلى السنوات الباقية من الإيجار . وقد أجاز التقنين المدني الفرنسي (م ١٧٦٩)^(١) ، علاجاً لهذه الحالة ، أن يحصل المستأجر من القاضى على إذن في أن يوقف مؤقتاً دفع جزء من الأجرة في مقابل الخسارة ، على أن يدفعه بعد ذلك أو يعفى منه نهائياً تبعاً لما يصل إليه في السنوات الباقية . ولا نرى ما يمنع من اتباع هذا الحل في مصر ، أو في القليل يجوز للمستأجر أن يستصدر أمراً بحجز تحفظي تحت يده على الأجرة المستحقة بمقدار نسبة الخسارة فإن هذه النسبة من الخسارة دين في ذمة المؤجر معلق على شرط واقف فيجوز توقيع الحجز التحفظي من أجله^(٢) . ويبقى بعد ذلك أن نلاحظ أن السنوات التي يتربص فيها المستأجر حتى يتبين ما إذا كان قد عوض عن خسارته هي السنوات الفعلية التي بقي فيها عقد الإيجار قائماً ، حتى لو فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته الأصلية ولو بخطأ من المستأجر^(٣) ، أو امتد الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية بحكم القانون .

ثانياً — إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر : فقد لا ينتظر المستأجر حتى يعوض عن خسارته في السنوات الباقية من الإيجار ، إذ يكون قد عوض عن هذه الخسارة من طريق آخر ، فلا يرجع على المؤجر بشيء ويجب عليه أن يدفع له الأجرة

(١) تنص المادة ١٧٦٩ مدني فرنسي على أنه إذا كان الإيجار لعدة سنوات ، وهلك في أثناء الإيجار كل المحصول أو نصفه على الأقل قضاء وقدرأ ، جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة ، إلا إذا كان قد تعوض عن هلاك المحصول في سنة بمحصول السنين السابقة . فإذا لم يتعوض عن هذا الهلاك ، فلا يقدر ما يجب إنقاصه من الأجرة إلا عند انتهاء الإيجار ، حتى تتم المقاصة في جميع المدة . ومع ذلك يجوز للقاضي أن يعفى المستأجر مؤقتاً من دفع جزء من الأجرة في مقابل الخسارة التي تكبدها .

(٢) قرب بودري وقال ١ فقرة ٤١٦ .

(٣) أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٣٣ هامش ١٧ — بودري وقال ١

فقرة ٤٠٠ — فقرة ٤٠١ — انظر عكس ذلك جيوار ٢ فقرة ٥٧٩ — هيك ١٠ فقرة ٣٦٨ .

كاملة . وقد أورد القانون أبرز مثل لذلك أن يكون المستأجر مؤمناً على هذه الخسارة ، فتعوضه شركة التأمين ، ومن ثم لا يحتاج إلى تعويض آخر . ولولم يذكر القانون هذا الطريق من التعويض بالذات ، لما جاز القول به تطبيقاً للقواعد العامة . ذلك أن المؤجر ليس طرفاً في عقد التأمين ، والمستأجر إنما حصل من شركة التأمين على تعويض مقابل الأقساط التي دفعها ، فكان مقتضى تطبيق القواعد العامة أن يرجع المستأجر على المؤجر بالخسارة بالرغم من حصوله على تعويض من شركة التأمين . ولكن القانون بصريح النص يجعل الحصول على تعويض من شركة التأمين مانعاً من رجوع المستأجر على المؤجر بالخسارة^(١) . وقد يحصل المستأجر على تعويض من طريق آخر غير طريق التأمين ، كأن يهلك المحصول بحريق ويدفع المسئول عن هذا الحريق التعويض ، أو أن يكون سبب هلاك المحصول فيضان النيل فيضائاً استثنائياً . وتعطى الحكومة المستأجر تعويضاً عن ذلك . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « لا يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أو إسقاطها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق آخر ، كأن كان مؤمناً ضد التلف وعوض بمبلغ التأمين ، أو كان سبب الهلاك فيضان النيل فيضائاً استثنائياً وأعطت الحكومة تعويضاً عن ذلك »^(٢) .

والأحكام المتقدمة الذكر لا تتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها^(٣) . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط عدم مسئوليته عن الحوادث القهرية فلا يرجع عليه المستأجر بشيء إذا وقع حادث قهرى تسببت عنه خسارة ، دون تمييز بين ما إذا كان هذا الحادث معتاداً كالخراش والحريق^(٤)

(١) أما في فرنسا حيث لا يوجد نص في هذه المسألة ، فإن تعويض شركة التأمين لا يمنع من رجوع المستأجر على المؤجر ، ولكن شركة التأمين في هذه الحالة تحمل محل المستأجر في هذا الرجوع . وفي مصر تدفع شركة التأمين التعويض للمستأجر ، ولا رجوع على المؤجر لا من المستأجر ولا من شركة التأمين .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٧ .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأن الاتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة اتفاق جائز قانوناً ولا يخالف فيه للنظام العام ، كما أن عقد الإيجار الذي يتضمن هذا الاتفاق لا يعتبر من عقود الإذعان (نقض مدنى ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٨٩ ص ٦٨٩) .

(٤) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية أن الفيضان المعتاد ودودة القطن يعتبران من -

أو غير معتاد كالحرب والزلازل^(١) . وكذلك يجوز للمستأجر أن يشترط ضمان المؤجر لأي محصول يهلك قبل الحصاد مهما كان مقداره ، ولو كان هذا المقدار ليس من شأنه أن ينقص ريع الأرض إنقاصاً كبيراً . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً في هذا الشأن يفرق بين الحوادث القهرية المعتادة فيجوز للمؤجر أن يحمل المستأجر تبعاتها باتفاق خاص ، وبين الحوادث القهرية غير المعتادة فلا يجوز للمؤجر ذلك . فكانت المادة ٨٢١ من المشروع التمهيدى تنص على أنه « يجوز للمستأجر أن يتحمل بشرط صريح في العقد تبعة الهلاك إذا نشأ عن حوادث معتادة . أما الهلاك الذى ينشأ عن حوادث غير معتادة كالحرب والفيضان في جهات غير معرضة لهذه الأخطار ، فلا يجوز أن يتحمل المستأجر تبعته^(٢) » . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة^(٣) . وتطبيق القواعد العامة يقتضى ، كما قدمنا ، عدم التمييز بين

= الحوادث المعتادة والفيضان غير المعتاد يعتبر من الحوادث غير المعتادة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٧ - ص ٦١٨) . ولكن بعد الإيضاح الذى أبدى في لجنة مجلس الشيوخ من أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة للفيضان فلا يستحق المستأجر أى تعويض (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش) ، وجب إسقاط الفيضان المعتاد - ويقاس عليه انتشار دودة القطن انتشاراً معتاداً - من عداد الحوادث القهرية حتى ما كان معتاداً منها . ويكون الفيضان وانتشار دودة القطن من الحوادث القهرية المعتادة ، إذا كان كل منهما غير معتاد .

(١) وقد رأينا أن محكمة النقض قد قضت على هذه التفرقة بين الحوادث القهرية المعتادة والحوادث القهرية غير المعتادة (نقض مدنى ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٣٥ - وانظر آنفاً فقرة ٧٤٩ في الهامش) .

(٢) وقد نصت المادة ١٧٧٢ من التقنين المدنى الفرنسى على أنه يجوز أن يتحمل المستأجر بشرط صريح نتيجة هلاك المحصول قضاء وقدرأ . ثم نصت المادة ١٧٧٣ من نفس التقنين على أن هذا الشرط يقتصر على الحوادث القهرية المعتادة كسقوط البرد (grêle) والصواعق (feu de ciel) وبرودة الطقس إلى درجة الجليد (gelée) وإصابة الزرع بما يفسد تلقيحه (coulure) ، ولا يتعدى إلى الحوادث غير المعتادة كالتدمير الذى تحدثه الحرب والفيضان إذا كانت الجهة ليست معرضة لهذه الأخطار ، وهذا كله ما لم يتحمل المستأجر نتائج كل الحوادث القهرية المنظورة وغير المنظورة - ونصت المادة ٦١٣ من تقنين الموجبات والعقود البنائى على أنه « يجوز بمقتضى نص خاص أن يلقى على عاتق المستأجر ما يقع من الطوارئ . على أن هذا النص لا يوضع إلا للطوارئ العادية ، كسقوط البرد أو الصواعق أو حلوث الجملد . أما إذا وضع هذا النص لطوارئ غير عادية كالدمار الذى ينجم عن الحروب في أنحاء غير مستهدفة له ، فيعد باطلاً » .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٥ - ص ٦١٦ في الهامش .

الحوادث القهرية المعتادة والحوادث القهرية غير المعتادة ، وجواز أن يتحمل المستأجر تبعة هذه الحوادث جميعها بموجب اتفاق خاص (١) .

٧٥١ - الفرص الثالث - هلاك المحصول بعد حصاده : بقى الفرض .

الأخير ، وهو أن يهلك المحصول بعد حصاده . وفى هذا الفرض ، بعد أن حصد المستأجر المحصول وأصبح فى متناول يده ، يكون قد استوفى الانتفاع بالأرض المؤجرة ، فتجب عليه الأجرة كاملة . وإذا هلك المحصول كله أو بعضه بعد الحصاد ، أى بعد استيفاء المستأجر لمنفعة الأرض ، لم يسقط شيء من الأجرة يقابل ما هلك من المحصول . بل يتحمل المستأجر تبعة الهلاك ، لأن المحصول هلك على ملكه بعد أن استوفى منفعة الأرض (٢) .

(١) هذا وقد قدمنا أن نص التقنين المدنى المصرى مأخوذ من نصوص التقنين المدنى الفرنسى ومن نص المادة ٢٨٧ من تقنين الالتزامات السويسرى . وقد وردت مقارنة ، فى كتابنا الإيجار ، بين التقنين الفرنسى والتقنين السويسرى جاء فيها ما يأتى : « غير أن القانون الفرنسى معيب فى نقطتين : (١) تقديره نسبة معينة فى هلاك المحصول حتى يثبت للمستأجر حق طلب إنقاص الأجرة ، وهذه النسبة تعسفية وليست من المرونة . بحيث تتسع للتطبيق فى حالات مختلفة ، فقد يكون من الإجحاف بالمستأجر فى بعض الأحوال التشدد فى اشتراط هذه النسبة ، وقد يكون من التراخي فى حماية مصالح المؤجر الاكتفاء بها فى بعض الأحوال الأخرى . (٢) يجعل القانون الفرنسى العبرة بمقدار المحصول لابقيمته ، ويشترط أن يكون الهلاك مازياً ، مع أن المراد فى الواقع رفع الحيف عن المستأجر إذا غبن فى الإيجار . فكان الأولى مراعاة القيمة لا المقدار وعدم اشتراط مادية الهلاك - وقد تجنب قانون الالتزامات السويسرى هذين العيبين ، إذ نص فى المادة ٢٨٧ على ما يأتى : لمستأجر الأرض الزراعية الحق فى طلب إنقاص الأجرة إنقاصاً نسبياً إذا نقص ريع الأرض المعتاد نقصاً محسوساً بسبب وقوع حوادث أو كوارث غير معتادة . ولا شك فى أن القانون السويسرى أحسن كل الإحسان فى أنه لم يضع قاعدة جامدة كالقاعدة الفرنسية . لسير بمقتضاها فى كل الأحوال مهما اختلفت الظروف ، بل لجأ إلى معيار مرن جعله هدى للقاضى يسترشد به دون أن تغل يده ، فيستطيع القاضى بذلك أن يجعل القانون متلائماً مع الروابط التى دعى لتنظيمها ، وسادا للحاجات التى وجد من أجلها ، ومتماشياً مع مقتضيات الظروف والأحوال . وإذا كنا ننصح أن ينقل القانون المصرى عن القوانين الأجنبية مبدأ مقاسمة المؤجر للمستأجر فى الخسارة عند هلاك الزرع ، فلا شك فى أن احتذاء القانون السويسرى خير من اتباع القانون الفرنسى فى هذه المسألة - ويلاحظ أيضاً أنه ليس فى نص القانون السويسرى ما يحتم أن يكون نقص ريع الأرض الزراعية يرجع إلى هلاك المحصول هلاكاً مادياً ، وربما يتسع النص لحالة ما إذا نزلت أسعار المحصول نزولاً فاحشاً بسبب خادثة غير اعتيادية . ومن ذلك نرى مرونة هذا النص وإمكان تطبيقه على مختلف الأحوال (الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٦) .

(٢) أوبرى ورو وإسمان ه فقرة ٣٧١ ص ٣٣٢ هامش ١٢ - ثم إنه بعد حصاد المحصول =

ويستثنى من ذلك أن يكون المؤجر قد اتفق مع المستأجر على أن تكون الأجرة جزءاً من المحصول ، وهذه هي المزارعة . ففي هذه الحالة يتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك . فإذا كان المؤجر قد اشترط أن تكون الأجرة نصف المحصول مثلاً ، وهلك ربع المحصول بقوة قاهرة ، لم يتقاض المؤجر من المحصول الباقي ، وهو ثلاثة أرباع المحصول الأصلي ، إلا نصفه أى ثلاثة أثمان المحصول الأصلي . ويجب بداهة أن يكون الهلاك قد وقع بقوة قاهرة لا بخطأ المستأجر ، وأن يكون قد وقع قبل أن يعلن المؤجر المستأجر بالتسليم . أما إذا اشترط المؤجر أن تكون الأجرة عشرة قناطير من القطن مثلاً ، وهلك خمس المحصول بقوة قاهرة ، فإن المؤجر يتقاضى عشرة القناطير كاملة دون أن يستنزل منها شيئاً في مقابل ما هلك من المحصول (١) .

وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة ٨٢٢ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول بعد حصاده ، ما لم يكن متفقاً على أن يتقاضى المؤجر جزءاً من المحصول ، فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك ، على ألا يكون الهلاك قد وقع بخطأ المستأجر أو بعد أن أعلن المستأجر بالتسليم » (٢) . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص : « وبعد حصد المحصول تنتهى تبعه المؤجر ، فلا يتحمل هلاك الزرع المحصود ، ولو هلك الزرع كله ، إلا إذا كان جزء من المحصول الذى هلك يندخل في الأجرة ، فهلك على المؤجر إذا كان الهلاك قد وقع قبل أن يعذر المستأجر بالتسليم ، بشرط أن يثبت المستأجر أن الهلاك لم يقع بخطأ منه » (٣) .

= وفصله عن الأرض ، تصعب معرفة سبب الهلاك عما لو كان المحصول لا يزال قائماً في الأرض (جيوار ٢ فقرة ٣٦٦ وفقرة ٣٨٢ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٨٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٧) .

(١) انظر في هذا المعنى أوبرى ورومان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٣٤ هامش ٢٢ . (ويضيفون أنه إذا اتفق على أن تكون الأجرة عشرة قناطير من القطن الناتج من الأرض المؤجرة ذاتها ، وهلك كل القطن ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٦ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٨ .

وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة . اكتفاء بتطبيق القواعد العامة (١) .
والقواعد العامة تتفق مع أحكام النص المحذوف ، فتسرى هذه الأحكام
بالرغم من هذا الحذف (٢) .

المطلب الثاني

الأحكام المتعلقة بالالتزامات المستأجر

٧٥٢ — طائفته من الالتزامات : قدمنا ، عند الكلام في الإيجار بوجه .
عام ، أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة وبالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال
المألوف وبردها عند انتهاء الإيجار . وقد عني التقنين المدني ، في إيجار الأرض
الزراعية ، بأن يورد ، تطبيقاً لهذه الأحكام العامة ، نصوباً خاصة تتعلق
بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف . ثم جاء قانون
الإصلاح الزراعي فرتب على الإخلال بهذا الالتزام عقوبة جنائية . ومنع ، قبل
ذلك ، إيجار الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه . فحرم على المستأجر الإيجار من الباطن
والتنازل عن الإيجار ، كما حرم على المستأجر أن يجمع في حيازته أكثر من
مقدار معين من الأراضي الزراعية لزراعته بنفسه .

فهناك طائفتان من الأحكام نبهت على التعاقب : (١) الأحكام المتعلقة
بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها المألوف . (٢) الأحكام
المتعلقة بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه فلا يؤجرها من الباطن ولا

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٦ .

(٢) وقد نصت المادة ١/٨٠٢ مدني عراقي على أنه « ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط
الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول بعد حصاده ، ما لم يكن متفقاً على أن يكون للمؤجر
جزء معلوم من المحصول ، فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك على ألا يكون الهلاك قد وقع خطأ
المستأجر أو بعد إعداده بالتسليم » . وقضت المادة ١/٦١٢ من تقنين الموجبات والعقود اللبناني
على ما يأتي : « إن مستأجر الأرض لا يمكنه أن يحصل على إسقاط بدل الإيجار إذا كان هلاك
الثمار قد حدث بعد فصلها عن الأرض ، ما لم يكن عقد الإيجار يقضي بإعطاء المالك مقدراً
عيناً من الحاصلات ، ففي هذه الحالة يجب أن يحمل المالك نصيبه من الخسارة بشرط ألا يكون
المستأجر مخطئاً أو متأخراً عن تسليم حصة المالك من الثمار » — وأحكام هذين التقنينين تتفق مع
أحكام التقنين المصري .

يتنازل عن الإيجار ، وبوجوب ألاّ يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين لزراعته بنفسه ، وهى الأحكام التى فرضها قانون الإصلاح الزراعى .

§ ١ - الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة

على العين واستعمالها الاستعمال المألوف

٧٥٣ - الالتزام باستغلال الأرض المألوف وبإبقائها

صالحة للإنتاج - نص قانونى : تنص المادة ٦١٣ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ - يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج . »

« ٢ - ولا يجوز له دون رضا المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهري . يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار » (١) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨١٧ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد فيما عدا بعض خلافاً لفظية . وفى لجنة المراجعة أدخلت بعض تعديلات لفظية جعلت النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٤٢ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤١ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٨ - ص ٦١٠) . ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٨٠ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦١٢ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ١/٨٠٤ : يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف . ولا يجوز دون رضا المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهري يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإجارة . (وأحكام التقنين العراقى تتفق مع أحكام التقنين المصرى : انظر عباس حسن ، الصراف فقرة ١٠٧٩ - فقرة ١٠٨٠) . تقنين الموجبات والعقود البنائى م ٦٠٦ : يجب على المستأجر أن ينتفع بالمأجور وفقاً للشروط المعينة فى العقد . ولا يجوز له الانتفاع على وجه يضر بالمالك . ولا يحق له أن يحدث فى طريقة استثمار المأجور تغييراً قد يكون له تأثير مضر ولو بعد انتهاء الإيجار ، إلا إذا كان مفوضاً بوجه صريح .

(وأحكام التقنين البنائى تتفق مع أحكام التقنين المصرى) .

وقد قدمنا ، عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له (م ٥٧٩ مدني) . فإذا استأجر شخص أرضاً زراعية ، واشترط عليه المؤجر أن يتبع نظاماً خاصاً في زراعة الأرض ، فإن المستأجر ملزم باتباع هذا النظام في الزراعة^(١) . أما إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد ، التزم المستأجر بأن يستعمل العين فيما أعدت له ، وبالألّا يتركها دون استعمال^(٢) . وتطبيقاً لذلك تنص المادة ٦١٣ مدني سالفه الذكر على أنه يجب أن يكون استعمال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف . فمن استأجر أرضاً للزراعة يجب أن يزرعها ، وإلا كان مسئولاً عما يصيب الأرض من تلف بسبب تركها غير مزروعة . ويجب أن يزرعها وفقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف . فإذا كانت الأرض معدة لزراعة المحصولات العادية ، وجب على المستأجر أن يقوم بزراعتها على النحو المألوف في زراعة هذه المحصولات . وإذا كانت معدة لزراعة الفاكهة أو الخضراوات أو الزهور أو غير ذلك من المحصولات غير العادية ، وجب عليه أن يتبع المألوف في زراعة هذه المحصولات .

والمستأجر مسئول عن سلامة الأرض ، وقد رأينا المادة ٥٨٣ مدني تنص على أنه « يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ من استعمالها استعمالاً مألوفاً » . فالمستأجر لأرض زراعية يجب عليه أن يزرعها وفقاً للأصول المألوفة في الزراعة ، فلا يترك الأرض بزرعة محصول واحد مرات متعاقبة ، وعليه أن يقوم بتسميدها ، وأن يتعهد الأشجار بالصيانة ، وبوجه عام يجب عليه أن يبقي الأرض صالحة للإنتاج . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وعليه (على المستأجر) بوجه خاص أن يعمل على إبقاء الأرض صالحة للإنتاج ، ولكن ليس عليه أن يزيد في صلاحيتها^(٣) ، وقاضى الموضوع هو الذى يقدر ما إذا

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٦٩ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٧٠ - فقرة ٣٧١ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ٦٠٩ .

كان الاستعمال مألوفاً ، وينظر في ذلك إلى طبيعة الأرض ونوع المحصولات والشروط التي يتضمنها عقد الإيجار وما يجرى به العرف الزراعي (١) .

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٨٠ مدني ، فيما رأينا (٢) ، على أنه « لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينتج عنه أي ضرر للمؤجر » . وتطبيقاً لذلك قضت الفقرة الثانية من المادة ٦١٣ مدني سالفه الذكر بأنه لا يجوز للمستأجر دون رضا المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلال الأرض أي تغيير جوهرى يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار . فإذا كانت الأرض معدة لزراعة الفاكهة ، لم يجز له دون إذن المؤجر زراعتها زهوراً أو خضروات ، وإذا كانت معدة لزراعة الزهور لم يجز له دون إذن المؤجر زراعتها فاكهة أو محاصيل عادية . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « لا يجوز (للمستأجر) أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها (الأرض) تغييراً جوهرياً يبقى إلى ما بعد انتهاء الإيجار ، كأن يحول الأرض وهى تستغل لزراعة الفواكه أو الخضراوات إلى زراعة محاصيل أخرى . ولكن يجوز له أن يدخل تغييراً غير جوهري ، أو تغييراً جوهرياً ينتهى بانتهاء الإيجار ، أو تغييراً جوهرياً يبقى بعد الإيجار إذا كان ذلك بإذن المؤجر » (٣) .

٧٥٤ - العناية بالمواسى والأراضى الزراعية - نص قانونى :

نص المادة ٦١١ من التقنين المدنى على ما يأتى :
« إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يرعاها ويتعهدا بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها » (٤) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٨٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٧٣ - فقرة ٣٧٤ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٩ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨١٥ من المشروع التمهيدى على الوجه

الآتى : « ١ - إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يتعهدا بالصيانة وفقاً لما يقتضيه الانتفاع المألوف . وعليه أن يعرض ما ينفق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتائجها . ٢ - وفيما عدا هذه الحالة ، يكون المؤجر هو الملزم بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لصعب لا يده المستأجر فيه . فإذا أخطر المؤجر بهذا الهلاك =

وقد قدمنا أن المؤجر لا يكون ملزماً بتسليم المستأجر المواشى والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها (م ٦١٠ مدني) (١) ، فإذا كان الإيجار يشملها وتسلمها المستأجر ، فعليه أن يبذل من العناية في رعاية المواشى وتعهده الأدوات الزراعية بالصيانة ما يبذله الرجل المعتاد ، وبحسب المؤلف في استغلال هذه الأشياء . فلا يجعل المواشى تعمل أكثر من طاقتها ، ويقوم بغذائها وعلاجها وبإيوائها . ويتعهده الأدوات الزراعية بالصيانة المعتادة من تنظيف وإصلاح ، ومن تشحيم وتزييت إذا كانت آلات ميكانيكية ، ولا ينهاها بالعمل ، كما لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تتلف . وإذا نفقت ماشية أو تلفت آلة زراعية ، كان مسئولاً ، ما لم يثبت أن الهلاك

— ولم يبادر إلى تنفيذ التزامه ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعرض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقته من أول قسط مستحق من الأجرة . وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثانية اكتفاء بالقواعد العامة ، وأدخلت بعض تعديلات لفظية على الفقرة الأولى ، وأصبح رقم المادة ٦٤٠ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦٣٩ . وفي لجنة مجلس الشيوخ أبدى اعتراض من الحكم الخاص بقيام المستأجر بتعويض المؤجر عما ينفق من ماشية في ظروف طبيعية بما يحصل عليه من نتائجها ، ويقوم هذا الاعتراض على أن العرف الزراعي على خلاف المنصوص عليه في المادة ، فوافقت اللجنة على حذف عبارة « وعليه أن يعرض ما ينفق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتائجها » اكتفاء بالقواعد العامة في العرف الزراعي . وأصبح رقم المادة ٦١٦ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٤ - ص ٦٠٦) . ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٨ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٠ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل — ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن العمل به في العراق : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٦٢ - فقرة ١٠٦٣ .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٦٢١ : على المستأجر أن يرد في نهاية العقد الأشياء

التي استلمها بحسب البيان ، وهو مسئول عنها فيما خلا الأحوال التي تنشأ عن قوة قاهرة ولا تعزى إلى خطأ منه ، وفيما خلا التعيب الناتج عن استعمال تلك الأشياء استعمالاً عادياً . وإذا كان في مدة العقد قد سد ما نقص من هذه الأشياء أو أصلح ما تعيب ، حق له أن يسترد المال الذي أنفقته في هذا السبيل ما لم يكن هناك خطأ يعزى إليه . (وأحكام التقنين اللبناني تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

أو التلف كان بسبب أجنبي لا يدل عليه فيه ، أو يثبت أنه بذل العناية الواجبة في حفظها وصيانتها . فإذا أثبت ذلك ، التزم المؤجر ، كما قدمنا (١) ، بتعويض ما نفق من ماشية وما تلف من أدوات . وإذا لم يبادر إلى تنفيذ التزامه عند إخطاره بذلك ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعرض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة (٢) .

وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦١١ مدني يتضمن نصاً يقضى بأن على المستأجر « أن يعرض ما ينفق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتائجها » . وطبقاً لهذا النص يكون المستأجر ملتزماً بأن يسلم للمؤجر في نهاية الإيجار عدداً من الماشية مساوياً لما تسلمه ، فإن نفق من الماشية التي تسلمها ، بطريق طبيعي أي قضاء وقدر ، عدد ، سلم المستأجر من نتاج الماشية الذي حصل عليه أثناء الإيجار عدداً مساوياً ، واحتفظ بباقي النتاج . والأصل في ذلك أن نتاج الماشية ملك للمستأجر ، بما يقوم على الماشية من غذاء وعلاج وإيواء وصيانة (٣) . فكان نص المشروع التمهيدى يقضى بالأثر تخلص ملكية النتاج إلا بعد أن يعرض منه ما نفق من الماشية في ظروف طبيعية . فأبدى اعتراض على هذا الحكم في لجنة مجلس الشيوخ ، وقام الاعتراض على أن العرف الزراعي يقضى بخلاف ما جاء في هذا النص . فوافقت اللجنة على حذف النص اكتفاء بالقواعد العامة (٤) . والقواعد العامة في هذه المسألة تقضى بأن النتاج ملك للمستأجر كما قدمنا ، ولا يكون المستأجر مسئولاً عما نفق من الماشية في ظروف طبيعية والمؤجر هو الذي عليه أن يعرض ذلك أثناء الإيجار كما سبق القول . ويحتفظ المستأجر بكل النتاج لنفسه ، سواء أثناء الإيجار أو بعد انتهائه ، هذا كله ما لم يوجد اتفاق أو عرف زراعي يقضى بغيره .

وقد قدمنا أن المستأجر يكون ملتزماً برد المواشي والأدوات الزراعية عند نهاية الإيجار بالحالة التي تسلمها بها ، وفقاً لحضر الجرد الذي يحرر عادة عند بدء

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

(٣) انظر عكس ذلك المادة ٦٠٧ من تقنين الموجبات والعقود البناني وتنص على أنه « لا حق للمستأجر في نتاج الحيوانات ولا في الزيادات التي تلحق بالمأجور مدة العقد » .

(٤) انظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش .

الإيجار وتوصف فيه هذه الأشياء وصفاً دقيقاً وتقدر قيمتها^(١). فإذا لم يحرر محضر جرد، فالمفروض أنه تسلمها في حالة حسنة، ما لم يثبت غير ذلك. ومن ثم إذا تلفت آلة زراعية أو نفقت ماشية، فإن المستأجر هو المسئول عن هذا التلف أو الهلاك، ولا يتخلص من مسئوليته كما قدمنا إلا بأن يثبت السبب الأجنبي أو بأن يثبت أنه بذل في حفظها وصيانتها عناية الرجل المعتاد. وليس في هذا إلا تطبيق للقواعد العامة التي قررناها في مسئولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة أو تلفها (م ٥٨٣/٢ مدني)^(٢). أما إذا تعرض على المستأجر رد المواشي والأدوات الزراعية لسبب غير الهلاك أو التلف، كأن وجدت ناقصة وقد ضاع ما نقص منها، فإنه يكون مسئولاً عن ضياعها ما لم يثبت السبب الأجنبي، ولا يكفي أن يثبت أنه بذل في حفظها عناية الرجل المعتاد. وقد تقدم تفصيل ذلك^(٣).

فإذا لم يستطيع المستأجر نفي المسئولية عنه على الوجه الذي قدمناه، وجب عليه تعويض المؤجر عما تلف من الأدوات الزراعية وعما نفق من المواشي. ومن جهة أخرى قد يستكمل المستأجر من ماله ما ينقصه من المواشي والآلات والمهمات الزراعية، إما لأن ما تسلمه منها قد تلف بعضه أو هلك، وإما لأن ما تسلمه غير كاف لاستغلال الأرض، وأما للسببين معاً. فعند رد هذه المهمات للمؤجر عند نهاية الإيجار - ويحصل ذلك عادة بموجب محضر الجرد - يتبين أن هناك أشياء لم يشملها المحضر، وهي الأشياء التي استكمل المستأجر بها المهمات الزراعية من ماله. فهذه الأشياء تبقى ملكاً للمستأجر يستبقها، وليس للمؤجر حق فيها. ولكن يجوز أن يتفق الطرفان على أن يسترد المؤجر كل ما في الأرض من مهمات زراعية، ويدخل في ذلك ما أحضره المستأجر من ماله، على أن يدفع له قيمة هذه الأشياء الأخيرة بحسب تقدير الخبراء. ويتم هذا الاتفاق عادة عند الرد، ولكن يجوز أن يتم مقدماً ويكون شرطاً من شروط الإيجار. وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً في هذه المسألة، هو المادة ٨٢٥ من هذا المشروع، وكانت تجرى على الوجه الآتي: «إذا كان المستأجر استكمل من ماله الخاص المهمات الزراعية المخصصة لاستغلال الأرض بمهمات أخرى لم يشملها الجرد،

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٤٦.

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤١٨.

(٣) انظر آنفاً فقرة ٤١٩.

كان للمؤجر ، عند انتهاء الإيجار ، إما أن يرد للمستأجر قيمتها حسب تقدير الخبراء، أو أن يسمح له بأخذها «(١)». وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : « تعرض هذه المادة لحالة ما إذا كان المستأجر ، بعد أن تسلم من المؤجر المواشي والآلات الزراعية بمقتضى محضر الجرد ، استكملها من مال له الخاص . فعند نهاية الإيجار يكون للمؤجر الخيار بين ردها للمستأجر أو أخذها بقيمتها حسب تقدير الخبراء »(٢). ومؤدى أن للمؤجر الخيار على الوجه المتقدم أنه يجوز له استبقاء المهمات التي أحضرها المستأجر من ماله بعد دفع قيمتها حسب تقدير الخبراء ، ولو دون رضا المستأجر . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، اكتفاء بالقواعد العامة(٣) . وقد رأينا هذه القواعد تقضى بأن المؤجر لا يستطيع أن يستبقى هذه المهمات بقيمتها إلا إذا قبل المستأجر ذلك .

٧٥٥ - جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين واستعمالها

الاستعمال المألوف : وإذا أخل المستأجر بالتزامه بالمحافظة على الأرض المؤجرة وباستعمالها الاستعمال المألوف على الوجه الذي بيناه فيما تقدم ، جاز للمؤجر ، طبقاً للقواعد العامة ، أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام عيناً ، فيلزمه بأن يستغل الأرض كما ينبغي ، أو بالأبشأن يتركها دون استغلال إلى حد أن تضعف صلاحيتها للإنتاج ، أو بالأبشأن يغير من طريقة استغلالها كأن يمتنع عن تحويلها من زراعة الفاكهة إلى زراعة الزهور أو إلى زراعة الخضروات . ويستطيع أن يلجأ في ذلك إلى طريقة التهديد المالي ، بل يجوز له عند الاقتضاء أن يطلب وضع الأرض تحت الحراسة لاستغلالها على الوجه الواجب(٤) .

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه .

(١) وتنص المادة ٦٢٢ من تقنين الموجبات والعقود اللبناني على أنه « إذا كان المستأجر قد أكل من ماله عدة استثمار المأجور وزاد عليها أدوات لم تذكر في البيان ، فللمالك الخيار عند نهاية الإيجار بين أن يدفع له قيمتها بعد التخمين أو أن يعيدها إليه على حالتها » .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٢ في الهامش .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٢ في الهامش .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٣٧٢ .

وللموئجر الحق في التأكد من أن المستأجر قائم بالتزامه، وله أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة، كما إذا اشترط في عقد الإيجار أن تراعى في زراعة الأرض شروط معينة وأراد الموئجر التثبت من أن المستأجر يراعى هذه الشروط (١).

وليس في هذا كله إلا تطبيق للقواعد العامة. وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد يتضمن نصاً في هذا المعنى، هو نص المادة ٨٢٣ من هذا المشروع، وكان يجرى على الوجه الآتى: « ١ - يجوز للموئجر أن يطلب فسخ العقد، مع طلب تعويض إن كان لهذا التعويض مقتضى، في الأحوال الآتية: (أ) إذا ترك المستأجر الأرض بغير زراعة أو لم يبذل في زراعتها من العناية ما يبذله الشخص المعتاد. (ب) إذا لم يخزن المحصول في الأماكن المعدة لذلك بمقتضى العقد. (ج) إذا استعمل العين لغير ما أعدت له بحسب طبيعتها أو بمقتضى الاتفاق. (د) وبوجه عام إذا أخل بشروط العقد ونجم عن ذلك ضرر للموئجر ». وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص: « وقد تكفلت هذه المادة ببيان حالات يحق فيها للموئجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار، وليس فيها إلا تطبيق للقواعد العامة، ولكنه تطبيق خاص بالأراضي الزراعية. فللموئجر أن يطلب إنهاء الإيجار إذا ترك المستأجر الأرض بغير زراعة، أو لم يبذل في زراعتها العناية المطلوبة، أو إذا لم يخزن المحصول في الأماكن المعدة لذلك بمقتضى العقد (حتى يأمن الموئجر على ضمانه في استيفاء الأجرة ويستطيع إذا لم يستوفها أن يحجز على المحصول حجزاً تحفظياً في هذه الأماكن قبل أن يتسرب)، أو إذا استعمل العين لغير ما أعدت له بحسب طبيعتها أو بمقتضى الاتفاق، وبوجه عام إذا أخل بشروط العقد إخلالاً ينجم عنه ضرر للموئجر » (٢). وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة (٣). وليس النص المحذوف إلا تطبيقاً للقواعد العامة كما سبق القول، فتسرى أحكامه بالرغم من حذفه.

وقد أضاف قانون الإصلاح الزراعى إلى هذا الجزاء المدنى جزاء جنائياً.

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٧٢.

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ - ص ٦٢٠ في الهامش.

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٠.

إذ نصت المادة ٣٤ من هذا القانون (وهي مضافة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٨) على ما يأتي : « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . . كل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل التزاماته في العناية بالأرض أو بزراعتها على وجه يؤدي إلى نقص جسم في معدنها أو في غلتها . . » . وجاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٨ في صدد هذا النص : « . . ومن جهة أخرى فقد أهمل بعض المستأجرين العناية بالأرض المؤجرة ، فأدى ذلك إلى إضعاف غلتها ونقص معدنها . لذلك اقتضى الأمر فرض عقوبة على . . المستأجر الذي يهمل التزامه بالعناية بالأرض وزراعتها أو يعتمد إلى ذلك » . ويتبين من النص أن العقوبة الجنائية لا تطبق إلا في حالة تعمد المستأجر الإخلال بالتزامه بالعناية بالأرض أو إهماله القيام بهذا الالتزام ، بشرط أن يترتب على ذلك نقص جسم في معدن الأرض أو في غلتها . فلا يكفي لتوقيع العقوبة التعمد أو الإهمال إذا لم يترتب عليه إلا نقص يسير في المعدن أو في الغلة .

٧٥٦ - التزام المستأجر بالقيام بالإصلاحات التأجيرية - نص

قانوني : تنص الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ من التقنين المدني على ما يأتي : « على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة . ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساق والمرأى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره » (١) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الأولى من المادة ٨١٨ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا بعض خلافاً لفظية . ووافقت عليه لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي طفيف ، وصار رقمه ١/٦٤٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٢ . وفي لجنة مجلس الشيوخ أدخل تعديل لفظي بحيث ينسحب التطهير والصيانة على الترع والمساق والمرأى ، وصار النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأصبح رقمه ٦١٤ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٠ - ص ٦١٢) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . =

وقد رأينا ، عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المستأجر يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك (م ٥٨٢ مدني) . وقد قدمنا أن المراد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً ، ويرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف ، فإذا لم يوجد عرف معين عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال العين الاستعمال المألوف . وقد عدت الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ مدني سالفه الذكر أهم الإصلاحات التأجيرية بالنسبة إلى الأراضي الزراعية ، وهي تطهير مجاري المياه من ترع ومساقٍ ومراوٍ ومصارف ، وصيانة هذه المجاري بعد تطهيرها ، وصيانة ممرات الأرض من طرق وجسور وقناطر ، وكذلك صيانة الأسوار والآبار والمباني المعدة لسكنى العمال والفلاحين أو للاستغلال كزراعي المواشي والمخازن . وليس هذا التعداد على سبيل الحصر ، بل كل إصلاح يقتضيه الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، كجز الحشيش ونزع الأعشاب الضارة والترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال الأدوات الزراعية والمواشي ، يكون على المستأجر (١) . وكل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره .

أما الإصلاحات غير التأجيرية ، كإقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات الأرض والإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجاري

= ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ١/٥٨١ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ١/٦١٤ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن

العمل به في العراق .

تقنين الموجبات والعقود البناني م ١/٦٠٨ : إن جميع الأشغال اللازمة للانتفاع بالمأجور

كحفر المسایل وصيانتها وتنظيف الأقنية وإصلاح الطرق والسبل والسيارات وإجراء الإصلاحات الصغرى في الأبنية الريفية والمطامير ، تكون على عاتق المستأجر إذا لم يكن هناك نص مخالف . ويجب عليه أن يقوم بها على نفقته بدون تعويض ما . ويكون مسئولاً تجاه المؤجر عن الأضرار التي تنجم عن عدم إتمام هذه الموجبات . (وتتفق أحكام التقنين اللبناني مع أحكام التقنين المصري) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٨٨ .

المياه والخزانات ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك . (م ٦١٤/٢ مدني) (١) .

وقد قدمنا أن المستأجر في التقنين المصري ملزم بإجراء الإصلاحات التأجيرية ولو كانت هذه الإصلاحات ترجع الحاجة إليها لقدم المباني أو لاستعمال العين استعمالاً مألوفاً ، بل إن الإصلاحات التأجيرية هي كما قدمنا تلك الإصلاحات التي يقتضيها استغلال الأرض المؤجرة الاستغلال المألوف . ولا يستطيع المستأجر التخلص من هذا الالتزام إلا إذا أثبت أن الحاجة إلى هذه الإصلاحات إنما ترجع إلى عيب في العين أو إلى قوة قاهرة (٢) .

ومتى ثبت أن هناك إصلاحات تأجيرية يلتزم بها المستأجر على الوجه الذي قدمناه ، جاز إلزامه بالتنفيذ عينا ولو كان ذلك في أثناء الإيجار . وللمؤجر ، إذا لم يختار التنفيذ العيني ، أن يطلب فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بالتزامه ، والمحكمة تقدر هذا الطلب ويندر أن تجيبه إليه لأن في عدم قيام المستأجر بالإصلاحات التأجيرية ما لا يستوجب عادة ضرراً للمؤجر يبرر فسخ الإيجار ، والضرر عائد في الغالب على المستأجر نفسه لأنه لا ينتفع بالأرض الانتفاع المطلوب إذا لم يتم بهذه الإصلاحات . وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو طلب فسخ الإيجار ، فله في الحالتين أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه . ويدخل في التعويض ، إذا لم يتم المستأجر بالإصلاحات بنفسه ، المصروفات التي تقدرها المحكمة لإجرائها على نفقته ، وكذلك ما قد يصيب العين من الضرر الناشئ عن عدم قيام المستأجر بالإصلاحات في الوقت المناسب : وقد سبق تفصيل القول في كل ذلك (٣) .

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض

بنفسه وبوجوب ألا يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين

٧٥٧ - التكيف الصحيح لهذا الوجوب : أوجب قانون الإصلاح

الزراعي على المستأجر أن يتولى زراعة الأرض بنفسه فلا يجوز إيجارها من الباطن

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٤٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٨٩ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٩٠ .

أو التنازل عن الإيجار ، وأوجب عليه أيضا ألاّ يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين لزراعته .

وهذان الواجبان ليسا في حقيقة أمرهما بالتزامين في ذمة المستأجر . ولايتعلقان كذلك بأهلية المستأجر ، فإن الأهلية للتصرف مناطها التمييز ، ولا شأن للتمييز هنا . وإنما فرض قانون الإصلاح الزراعي هذا الوجوب لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة ستأتي ذكرها ، فمنع المستأجر من التصرف في حقه بالإيجار من الباطن أو بالتنازل ، كما منعه من أن يستأجر من الأراضي الزراعية أكثر من الحد الأقصى الذي عينه . فالتكييف الصحيح لذلك هو أن القانون منع المستأجر من التصرف أو التعاقد في الحدود التي رسمها ، فهذا منع من التصرف أو من التعاقد فرضه القانون وجعله من النظام العام .

ولكننا آثرنا أن نورد هذه الأحكام عقب الكلام في التزامات المستأجر ، وغلبنا الناحية العملية على الناحية الفنية ، إذ أن هذه الأحكام لصيقة بالأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر ، ويبدو أنها من الناحية العملية تقوم على التزامات فرضها القانون على المستأجر .

٧٥٨ - ١ . وجوب أنه يزرع المستأجر الأرض بنفسه - نص قانوني :

تنص المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي : « لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه - وتستثنى ، بقرار من وزير المالية والاقتصاد وبعد موافقة وزير الأشغال العمومية ، من حكم الفقرة السابقة ، أراضي الجزائر الواقعة بين جسر نهر النيل التي تملكها الحكومة وتوثرها وزارة المالية والاقتصاد بشروط خاصة بقصد استصلاحها » (١) . وجاء في المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي في صدد هذا النص ما يأتي : « نصت المادة ٣٢ على أنه لا يجوز تأجير الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه ، وذلك منعاً من استغلال الوسطاء للفلاحين » . وتشير المذكرة الإيضاحية بهذا إلى ما جرت به العادة من استئجار كبار المزارعين لمقدار كبير من الأراضي لا يزرعوه على الذمة ، بل لتأجيره من الباطن لصغار الفلاحين وتقاضي أجور مغالى فيها منهم : فأراد المشرع أن يمنع استغلال هؤلاء الوسطاء لصغار

(١) أضيفت الفقرة الثانية مع هذه المادة بالقانون رقم ٢٥٥ لسنة ١٩٥٤ .

الفلاحين بتحرير تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه وما يترتب على ذلك من منع التأجير من الباطن . ويبدو أنه بعد أن وضع قانون الإصلاح الزراعي حداً أقصى لأجرة الأرض الزراعية سبعة أمثال الضريبة كما رأينا ، لم يعد من الممكن قانوناً أن يستغل الوسطاء صغار الفلاحين ، فهم لا يستطيعون أن يؤجروا من الباطن الأرض التي استأجروها بأكثر من سبعة أمثال الضريبة ، وصغار الفلاحين لا يلتزمون قانوناً بدفع أجرة أكثر من ذلك ، سواء للوسيط أو للمالك الأصلي^(١) . والوسيط في هذه الحالة يستأجر الأرض من مالكيها بأقل من سبعة أمثال الضريبة ، حتى يستطيع إذا أجزها من الباطن بسبعة أمثال الضريبة أن يجد لنفسه ربها يكافئ عمله . فإذا كان هناك استغلال ، فهو واقع على المالك لا على صغار الفلاحين ، وقانون الإصلاح الزراعي لم يأت لحماية الملاك . وإذا قيل إن الوسيط يستطيع أن يتحايل على القانون فيتقاضى من صغار الفلاحين أجرة أعلى من الحد الأقصى ، فإنه يتيسر الرد على ذلك بأنه إذا سهل ذلك على الوسيط فإنه سهل كذلك على المالك ، ويستطيع هذا مع تحريم الإيجار من الباطن أن يؤجر مباشرة لصغار الفلاحين ويتحايل على القانون فيتقاضى منهم أجرة أعلى من الحد الأقصى . على أن الوساطة بين المالك وصغار الفلاحين لم تكن مجردة من الفائدة ، فكثير من الملاك ليس لديهم من الوقت ما يسمح لهم بأن ينقطعوا لتأجير أراضيهم بمقادير صغيرة ، أو هم لا يستطيعون ذلك ومنهم سيدات ومسنون ، فيؤجرون أراضيهم جملة واحدة لمن يؤجرها من الباطن بمقادير صغيرة لصغار الفلاحين فيكفهم ذلك مشقة إيجار الأرض بمقادير صغيرة^(٢) .

ثم إن المشرع لم يسلك في الوصول إلى هدفه طريقاً فنياً سليماً ، فهو

(١) ويدل على ذلك أن الفكرة السائدة ، كما سنرى ، في الجزء المترتب على الإيجار من الباطن أن يحل المالك محل الوسيط ويصبح المستأجر من الباطن مستأجراً منه مباشرة بنفس شروط الإيجار من الباطن . فإذا لم يحل الوسيط أن يستغل المستأجر من الباطن بشروط باهظة ، فكيف جاز ذلك للمالك بعد أن حل محل الوسيط في هذه الشروط ذاتها ؟ الواقع من الأمر أن الوسيط لا يستطيع قانوناً بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي أن يؤجر بشروط باهظة وهو مقيد بالحد الأقصى للأجرة كالمالك .

(٢) انظر في هذا المعنى محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي سنة ١٩٥٤

فقرة ٧٧ ص ١٣٣ - وقارن منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ .

قد اقتصر على القول بأنه لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه . وهذا في ذاته هدف يصل المشرع إلى تحقيقه عن طريق صياغة فنية أكثر إحكاماً لو أنه قال لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن (١) أو أن يتنازل عن الإيجار ، وقرر في الوقت ذاته الجزاء الذي يفرضه لمخالفة هذا المنع . فتولى المستأجر زراعة الأرض بنفسه إنما يتحقق ، من الناحية القانونية ، بمنعه من الإيجار من الباطن ومن التنازل عن الإيجار ، وعندئذ لا يرى مناصاً من أن يتولى زراعة الأرض بنفسه (٢) .

والذي تؤدي إليه صياغة النص على النحو الذي صيغ به هو أن يقال إنه نص آمر ، والجزاء على مخالفته هو البطلان . فإذا أجرة مستأجر الأرض الزراعية الأرض من باطنه ، تبين من ذلك بأمانة مادية أنه يستأجر الأرض لا ليزرعها بنفسه ، ومن ثم يكون المؤجر قد أجرة أرضه لمن لا يتولى زراعتها بنفسه ، فيكون الإيجار الأصلي باطلاً ، ويسقط ببطلانه الإيجار من الباطن . ولم تتفق الآراء على هذا الحل . فهناك رأى يذهب إلى أن الإيجار من الباطن وحده هو الذي يكون باطلاً (٣) . ويذهب رأى ثان إلى التمييز بين ما إذا انصرفت نية المتعاقدين إلى أن يقوم المستأجر بالتأجير من الباطن فيكون الإيجار الأصلي باطلاً ويسقط معه الإيجار من الباطن ، وبين ما إذا لم تنصرف نية المتعاقدين إلى ذلك فيكون الإيجار الأصلي صحيحاً ولكن يكون للمالك أن يخرج المستأجر من الباطن (٤) . ويذهب رأى ثالث إلى أن عقد الإيجار الأصلي يكون باطلاً ، وتقوم العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن (٥) . وهذا الرأى الأخير هو الرأى الراجح ،

(١) وتحريم الإيجار من الباطن يشمل الإيجار العادي والإيجار بطريق المزارعة . ويسرى بالنسبة إلى الحقول وإلى الحدائق (عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ٩٥ - ص ٩٦) .

(٢) انظر في هذا المعنى منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ .

(٣) عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ٩٥ - محمد كامل مرسى فقرة ٢٨١ ص ٣٦٥ .

(٤) منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ - ص ٦٣٠ (ويستدرك فيقول إن هذه النتائج تختلف عما قصد إليه واضعو النص إذ يظهر أن المقصود هو أن تقوم العلاقة مباشرة بين المالك ومن يزرع الأرض بنفسه) .

(٥) سليمان مرقس فقرة ٣٠٢ .

لإذ طبق بموجب تفسير تشريعي صدر من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي (م ٢ من القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣) على عقود الإيجار المبرمة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي بين المالك والوسيط والتي لا تنتهي مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند صدور القانون ، فقرر التفسير أن العلاقة تقوم مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن وذلك للمدة الباقية من العقد^(١) . ولكن هذا الحل كان يقتضي نصاً تشريعياً ، وكان الأولى أن ينص المشرع على أنه لا يجوز لمستأجر الأرض الزراعية أن يؤجرها من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار ، وإلا كان الإيجار الأصلي باطلاً ، وقامت العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر

(١) عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ٩٣ - ص ٩٤ - وقد صدر تفسير عادي من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي في خصوص النص الذي نحن بصدد (م ٣٢) بجلستي ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ و ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ يقرر ما يأتي :

١ - منع القانون تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه . وللمالك إما أن يؤجرها بحلة لمن يزرعها على اللمة ، أو أن يؤجرها إلى صغار المستأجرين .

٢ - توصي اللجنة بأن تفضل الحكومة صغار المستأجرين وغيرهم المعاهد الزراعية المشتغلين فعلاً بالزراعة في تأجير أراضيها ما وسعها ذلك .

٣ - المستأجر الذي كان يزرع على اللمة جزءاً من الأرض المؤجرة ويؤجر من الباطن جزءاً آخر ، يكون له حق الاستمرار في إيجار الأرض التي كان يزرعها على اللمة . أما الأرض التي كان يؤجرها من الباطن فإن علاقة الإيجار تقوم بالنسبة إليها بين المالك وبين المستأجر من الباطن مباشرة .

٤ - لما كان الوسطاء قد اعتادوا تأجير الأرض الجيدة من الباطن وزراعة الأرض الضعيفة على اللمة حيث لا يوجد إقبال على تأجيرها ، فإنه وقد حرم هذا الوسيط من التأجير من الباطن فإنه يباح له التخلي عن الأرض التي يزرعها على اللمة إذا تعذر الاتفاق مع المالك على الفئة الإيجارية المناسبة لغلة الأرض . وفي هذه الحالة يجب على المالك زراعتها وعدم تركها بغير زراعة محافظة على الإنتاج العام .

٥ - إذا كانت الأرض مؤجرة لشخص يزرعها بالاشتراك مع آخرين ، وجب أن يكون التعاقد الخاص بهذه الأرض معهم جميعاً ، وأن يقسموا أرباح الزراعة ويلتزموا بنفقاتها بحسب أنصبتهم .

٦ - التأمينات التي دفعها الوسطاء والأجرة المدفوعة منهم مقدماً للمالك دين لم قبل المالك يطالب به بكافة الطرق الودية والقانونية .

(انظر عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ٩٤) .

من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن ، أوبين المالك والمتنازل له عن الإيجار على أساس عقد الإيجار الأصلي (١) .

ويستثنى من تحريم الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ما يأتي :

١ - ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعي مسالفة الذكر في خصوص أراضي الجزائر الواقعة بين جسرى نهر النيل التي تملكها الحكومة وتوئجرها وزارة المالية والاقتصاد بشروط خاصة بقصد استصلاحها . فهذه الأراضي تؤجر عادة لكبار المزارعين ممن يستطيعون القيام بنفقات الإصلاح والزراعة ، فأجيز لهم - بقرار من وزير المالية والاقتصاد بعد موافقة وزير الأشغال العمومية - الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار لصغار المزارعين ليستعصبوا بعض ما أنفقوه في إصلاح الأرض .

٢ - ما قضى به تفسير تشريعي صادر من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي - م ٤ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ - من أنه « يجوز للمستأجر أن يعهد لغیره بزراعة الأرض برسيا لمواشيه أو أذرة أو أرزاً لغذائه ، ولا يعتبر هذا إيجاراً من الباطن : وفي أراضي الخضر والمقات يجوز للمستأجر تأجير الأرض لشخص يزرعها خضراً أو مقاتاً زرة واحدة بدون أن يعتبر ذلك تأجيراً من الباطن » (٢) .

ويبدو أنه إذا كان محظوراً على المالك أن يؤجر الأرض لمن يؤجرها من الباطن ، فليس محظوراً عليه أن يوكل شخصاً في تأجير أرضه بمقادير صغيرة لصغار الفلاحين ، كأن يعهد بذلك إلى وكيل أعماله أو ناظر عزبته (٣) ، ما لم يكن المقصود من ذلك التحايل على القانون فيستتر الإيجار الأصلي في صورة الوكالة (٤) ،

(١) ويكون هذا ضرباً من ضروب تحول العقد بحكم القانون ، كما تحول الإيجار العادي إلى مزارعة إذا كان العقد غير مكتوب وقد مر ذلك .

(٢) منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٣٠ .

(٣) قرب منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ - وقارن المادة ٣٧ من قانون الإصلاح الزراعي بعد تعديلها الأخير في سنة ١٩٦١ ، حيث تجعل الوكالة في إدارة أو في استغلال الأراضي الزراعية في حكم الإيجار فيما يتعلق بالحد الأقصى من مقدار الأراضي الزراعية التي يستطيع المستأجر أن يجمعها في حيازته ، وسيأتى بيان ذلك (انظر ما يلي فقرة ٧٥٩) .

(٤) ولا يعتبر إيجاراً من الباطن ، لا بطريق الإيجار العادي ولا بطريق المزارعة ، أن يدخل المستأجر معه شركاء في استغلال الأرض المؤجرة ماداموا غير مستأجرين من الباطن (انظر آنفاً فقرة ٤٥٦) ، وذلك ما لم يقصد التحايل على القانون فيستتر الإيجار من الباطن في صورة الشركة .

٧٥٩ - ب . وجوب ألا يجمع المستأجر في حيازته أكثر من مقدار

معين - نص قانوني : لم يضع قانون الإصلاح الزراعي عند صدوره حداً أقصى لحيازة الأراضي الزراعية كما وضع حداً أقصى للملكية هذه الأراضي . وبقي الأمر على هذا الحال ، فكان يجوز للشخص أن يستأجر أى مقدار من الأراضي الزراعية دون قيد ، حتى صدر القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ يضيف إلى قانون الإصلاح الزراعي المادة ٣٧^(١) ، وتنص الفقرة الأولى منها على ما يأتي : « ابتداء من سنة ١٩٥٩ / ١٩٦٠ الزراعية لا يجوز أن تزيد جملة ما ينتفع به شخص هو وزوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية على القدر الجائز لهم تملكه قانوناً ، سواء كان وضع يدهم على هذه الأراضي بطريق التملك أو غيره . ويقع باطلاً كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام » . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ في صدد هذا النص : « ولما كان قانون الإصلاح الزراعي لم يرد به نص يحدد المساحة التي يجوز للشخص أن يستأجرها بمفرده أو مع زوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية ، فقد أدى هذا الوضع إلى أن استمرت نافذة عقود إيجار عن مساحات شاسعة ، فاستقرت لمستأجريها حيازة مساحات كبيرة من الأراضي . وقد أثر ذلك في أحوال صغار المزارعين ، بأن سد في وجوههم باب الرزق من الزراعة . لذلك روى ، تمشياً مع أهداف الإصلاح الزراعي ، إضافة مادة جديدة إلى القانون تحت رقم ٣٧ » . فكان الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره مائتي فدان ، يدخل في ذلك ما هو مملوك له أو ما يجوز له أن ينتفع به بموجب حق انتفاع أو بموجب أى حق آخر . ثم عدلت هذه الفقرة الأولى من المادة ٣٧ ، بالقرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، على الوجه الآتي : « مع عدم الإخلال بحق المالك في الانتفاع بما يملكه من الأراضي الزراعية وما في حكمها ، فإنه اعتباراً من سنة ١٩٦١ / ١٩٦٢ الزراعية لا يجوز لأى شخص هو وزوجته وأولاده القصر أن يحوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو بأية طريقة أخرى من الأراضي الزراعية وما في حكمها

(١) وكانت المادة ٣٧ الأصلية قد ألغيت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ . ثم جاء القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ فوضع نصاً جديداً أخذ محل النص الملغى تحت رقم المادة ٣٧ .

غير المملوكة لهم مساحة تزيد على خمسين فداناً . كما لا تجوز الوكالة في إدارة أو في استغلال الأراضي الزراعية وما في حكمها فيما يزيد على هذا القدر . ويستنزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكا . ويقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام . ويعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين من يخالف أحكام هذه المادة مع علمه بذلك ^(١) . فأصبح الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره ، بطريق الإيجار العادي أو بطريق المزارعة ، خمسين فداناً فقط ، ويدخل في ذلك ما هو مملوك له وقد أصبح بموجب القرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ نفسه لا يجوز أن يزيد على مائة فدان ، وكذلك يدخل ما يجوز له أن ينتفع به بموجب حق انتفاع أو بموجب أى حق آخر . ويخلص من ذلك أن الشخص الذى يملك من خمسين فداناً إلى مائة لا يستطيع أن يستأجر شيئاً ، لأن الأرض التى فى ملكه قد استغرقت كل ما يستطيع أن يجمع فى حيازته من الأراضي الزراعية . فإذا كان الشخص يملك أقل من خمسين فداناً ، جاز له أن يستأجر ما يكمل المقدار الذى يملكه إلى خمسين فداناً ، فإن كان يملك عشرين فداناً مثلاً جاز له أن يستأجر ما لا يزيد على ثلاثين فداناً أخرى ^(٢) . فإذا كان لا يملك من الأراضي الزراعية

(١) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ فى صدد هذا النص : « وكما كانت الفكرة الأساسية فى قانون الإصلاح الزراعى هى إتاحة الفرصة لأكبر عدد ممكن من الأجراء كى يتمتعوا بملكية الأرض ، فقد أصبح من اللازم الآن إتاحة الفرصة لأكبر عدد من الفلاحين أن يتمتعوا بإيجار الأرض ، فلا تبقى احتكاراً لفئة قليلة من الزراع أو الوسطاء الذين يؤجرونها من الباطن لصغار الفلاحين » .

وقد صدر قرار بتفسير تشريعى رقم ٢ لسنة ١٩٦١ من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بتاريخ ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٦١ يتضمن تنفيذ القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، ورد فيه ما يأتى : « يستنزل من هذا القدر ما يعادل ملكية أى منهم من هذه الأراضي أيا كان سند ملكيته ، حتى ولو كان عقداً غير مسجل » .

(٢) ويجوز التساؤل هل يستنزل من الأرض المملوكة للمستأجر ما عسى أن يكون لا يباشر زراعته بنفسه كأن يكون قد أجره ؟ فلو أن شخصاً يملك خمسين فداناً أجر منها ثلاثين ، أيجوز له أن يستأجر ثلاثين فداناً إذا أضيفت إلى العشرين فداناً التى استبقاها لم يزد ما يزرعه بنفسه على خمسين فداناً ؟ يصح الأخذ بهذا رأى ، لا سيما إذا فسرنا عبارة « ويستنزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكا » الواردة فى القانون بأن « وضع اليد » هنا معناه أنه يزرع ما يملكه بنفسه - ولو كان يملك سبعين فداناً أجر منها عشرين واستبقى خمسين ليزرعها بنفسه ، لم يستطع أن يستأجر شيئاً فوق الخمسين ولو بحجة تعويض العشرين التى أجرها .

شيئاً ، جاز له أن يستأجر ما لا يزيد على خمسين فداناً . ويعتبر التوكيل في إدارة أرض زراعية أو استغلالها في حكم الإيجار ، فلا يجوز لشخص أن يحوز بطريق الإيجار أو بطريق التوكيل ما يزيد على الحد الأقصى ، وقد فرض القانون هنا أن التوكيل يخفى إجارة مستترة .

وقد رتب القانون جزاءين على المستأجر الذي يجاوز ما يستأجره من الأرض الزراعية هذا الحد الأقصى : (١) جزاء مدنياً هو بطلان إيجار الأرض التي تزيد على هذا الحد . وعلى المستأجر أن يتخلى عن هذا المقدار ويعينه بنفسه ، وإلا جاز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن تتولى هي بنفسها تعيين المقدار الزائد وتستولي عليه وتتولى إدارته إلى أن تتمكن من إيجاره للغير وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين ملاك هذا المقدار الزائد والمستأجرين له عن طريق الهيئة العامة للإصلاح الزراعي . (٢) وجزاء جنائياً هو العقوبة المذكورة في النص . ويشترط في توقيع العقوبة الجنائية أن يكون المستأجر وقت الاستئجار عالماً أنه يجمع في حيازته بهذا الاستئجار أكثر من الحد الأقصى .

وقد عابحت المادة ٣٧ المشار إليها ، في الفقرات التالية للفقرة الأولى (١) ، حالة ما إذا كان المستأجر لا يجمع في حيازته أكثر من الحد الأقصى ، ثم وجد نفسه ، بالميراث أو بالوصية أو بأي سبب آخر غير التعاقد ، قد زاد ما يملكه من الأرض الزراعية فزاد تبعاً لذلك ما يجمع في حوزته من هذه الأرض وقد يربى على الحد الأقصى المسموح به . فنصت الفقرة الثانية من المادة ٣٧ على ما يأتي : « فإذا ترتب زيادة فيما ينتفع به على سبب من أسباب التملك الجائز طبقاً لأحكام هذا القانون ، كان على ذوى الشأن أن ينزلوا خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أيلولة الزيادة إليهم أو المدة اللازمة لنضج المحصول الموجود في الأرض ، أيهما أطول ، عن قدر مماثل لها مما يستأجرونه إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي . ويجوز للهيئة المذكورة أن تتظلم من تحديد القدر المتنازل عنه إلى اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة ١٣ مكررة خلال أسبوعين من تاريخ إخطارها بالتنازل . ولتوضيح ذلك نفرض أن شخصاً يملك عشرين فداناً ، واستأجر عشرين فداناً ،

(١) وهذه الفقرات بقيت كما سنها القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ولم يمسها القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بتغيير كما مس الفقرة الأولى .

فجمع في حيازته أربعين فدانا وهذا دون الحد الأقصى . ثم ورث عشرين فدانا ، فأصبح في حيازته ستون فدانا ، وهذا يزيد على الحد الأقصى بعشرة فدادين . ففي هذه الحالة يكون على المستأجر أن يعين عشرة فدادين من العشرين فدانا التي يستأجرها ليتخلى عنها لهيئة الإصلاح الزراعي ، حتى ينزل بذلك ما يجمع في حيازته إلى خمسين فدانا وهو الحد الأقصى . وقد أعطى القانون للمستأجر ، لاستعمال حقه في الخيار ، مدة هي أطول الأجلين من ثلاثة أشهر أو المدة الباقية لنضج المحصول في عشرة الفدادين التي يعينها للتخلى عنها . وإذا كان لهيئة الإصلاح الزراعي اعتراض على هذا التعيين ، كأن عين المستأجر مقدارا أقل من المقدار الواجب ، رفعت اعتراضها إلى اللجنة القضائية التي تتولى تحقيق الإقرارات والديون العقارية وفحص ملكية الأراضي المستولى عليها بموجب قانون الإصلاح الزراعي ، وهي اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٣ مكررة من هذا القانون .

فإذا لم يقيم المستأجر بتعيين الأرض التي يتخلى عنها في المدة التي حددها القانون ، جاز لهيئة الإصلاح الزراعي ، كما رأينا في حالة عدم تخلي المستأجر عما يستأجره زيادة على الحد الأقصى ، أن تتولى هي تعيين الأرض وتستولى عليها وتتولى إدارتها إلى أن تتمكن من إيجارها للغير ، وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين ملاك هذه الأرض والمستأجرين لها . وللمستأجر أن يتظلم إلى اللجنة القضائية من تحديد المقدار المستولى عليه . وقد وردت هذه الأحكام في الفقرات الثالثة والرابعة والخامسة من المادة ٣٧ على الوجه الآتي : « ويكون للهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، في حالة البطلان المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة ، أو في حالة عدم استعمال المنتفع للخيار المرخص له به في الفقرة السابقة ، أن تستولى من الأرض المؤجرة على الزيادة على القدر المقرر قانونا . وللمنتفع أن يتظلم من تحديد القدر المستولى عليه إلى اللجنة القضائية سالفه الذكر خلال أسبوعين من تاريخ إخطاره بقرار الاستيلاء - ويكون التظلم بكتاب موصى عليه يرسل إلى اللجنة ، ويفصل فيه على وجه السرعة ، ويكون قرار اللجنة بشأنه نهائيا ولا يقبل الطعن بأي وجه من الوجوه - وتتولى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إدارة ما يؤول إليها من أراض زراعية طبقاً لأحكام هذه المادة إلى

أن يتم توزيعها بالتأجير ، وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر وهؤلاء المستأجرين ، وذلك كله خلال بقية المدة المتفق عليها في العقد . وتسرى الأجرة المتفق عليها ، إلا إذا كانت تزيد على أجرة المثل فتخفض إلى هذا المقدار .

المبحث الثالث

الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار

٧٦٠ — ما تناوله هذه الأعطام : قدمنا (١) أن قانون الإصلاح

الزراعي أوجب امتداد عقود الإيجار لمدة معينة عند انقضاء المدة الأصلية ، وأن التقنين المدني جعل للمستأجر ، عند انتهاء الإيجار بانقضاء مدته الأصلية والمدة التي امتد إليها بحكم القانون ، حقا في البقاء في الأرض إلى أن تنضج الغلة ، وفرض عليه واجبا في أن يسمح لخلفه بتهيئة الأرض وبزراها :

فنبحث إذن طائفتين من الأحكام : (١) الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون (٢) والأحكام المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج الغلة وبواجبه في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبزراها .

§ ١ — الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون

٧٦١ — تنابع التشريعات الموفقة لمر الإيجار بحكم القانون : عند صدور

قانون الإصلاح الزراعي في ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ كانت المادة ٣٧ منه تنص على ما يأتي : « مع مراعاة الأحكام السابقة واستثناء من أحكام المادتين ٥٩٨ و ٥٩٩ من القانون المدني ، لا يجوز إخراج من كان يزرع الأرض بنفسه ، سواء كان مستأجراً أصلياً أو مستأجراً من الباطن . وفي الحالة الأخيرة تقوم العلاقة بين المستأجر من الباطن والمالك » . وجاء في المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي في صدد هذه المادة : « لما كان يخشى أن يؤدي تحديد الإيجار إلى امتناع الملاك من تأجير الأرض ، فقد نص على عدم جواز إخراج من كان يزرع الأرض بنفسه . . . » . ولكن ما لبث أن صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٧

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٣٠ .

لسنة ١٩٥٢ في ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٢، أى بعد أيام من صدور قانون الإصلاح الزراعى ، وقد نصت المادة الأولى منه على إلغاء المادة ٣٧ سالف الذكر ، ونصت المادة الثانية على إضافة مادة جديدة إلى قانون الإصلاح الزراعى برقم ٣٩ مكررا ، وهذا نصها : « مع مراعاة حكم المادة ٣٣ تمتد عقود الإيجار التى تنتهى مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بهذا القانون ، وذلك لمدة سنة زراعية أخرى ، إذا كان المستأجر يزرع الأرض بنفسه ، سواء كان مستأجرا أصليا أو مستأجرا من الباطن ، وفى الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لهذا التعديل : « نصت المادة ٣٥ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على أنه لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن ثلاث سنوات ، كما نصت المادة ٣٧ على ما يأتى . » . وواضح أن غرض المشرع هو حماية المستأجر أو الزارع بعد صدور القانون سالف الذكر . على أنه من جهة أخرى فإنه ليس من صالح الاقتصاد القومى أن تصبح العلاقة أبدية بينهم ، فلا يمكن المالك من إخراج المستأجر الماثل أو العاجز عن زراعة الأرض . وتحقيقاً لهذه الأغراض أعدت وزارة المالية والاقتصاد مشروع قانون تنص المادة الأولى منه على إلغاء المادة ٣٧ المذكورة آنفاً ، وأضيفت مادة جديدة تحت رقم ٣٩ مكرر بعنوان « حكم وقى » لإعطاء زارع الأرض فى السنة الزراعية الحالية الحق فى الاستمرار فى زراعتها لسنة أخرى إذا لم يكن عقد إيجاره أطول » . ثم صدر المرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ فى ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٢ ، أى بعد ذلك بنحو ثلاثة أشهر ، يضيف إلى المادة ٣٩ مكررة فقرة جديدة تنص على ما يأتى : « ويكون الإيجار فى السنة الزراعية التى يمتد إليها العقد مزارعة أو نقداً بحسب اختيار المالك ، وذلك فى الأراضى التى تكون ضريبتها جنيهاً واحداً أو أقل ، على أن تكون طريقة الإيجار واحدة فى مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضى المذكورة » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لهذا التعديل : « قد تبين أن هناك أراضى حديثة الاستصلاح تغل غلة مناسبة ، ولا زالت الضريبة مربوطة عليها باعتبارها أرضاً بوراً أو شبه بور ، حتى لتبلغ هذه الضريبة جنيهاً واحداً أو أقل من الجنيه . وليس من الإنصاف إجبار المالك على تأجيرها بسبعة أمثال الضريبة فى السنة الزراعية التى يمتد إليها العقد . . بل ليس ذلك مقصودا ، ولهذا روى إضافة فقرة جديدة إلى المادة المذكورة تجعل

لملك الأراضي التي ينطبق عليها الوصف المذكور أن يختاروا المزارعة أو النقد بالنسبة إلى سنة الامتداد ، على أن تكون طريقة الإيجار واحدة في مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضي المذكورة » .

ثم امتدت بالقوانين رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ و ٤٧٤ لسنة ١٩٥٤ و ٤١١ لسنة ١٩٥٥ عقود الإيجار سنة فسنة إلى ثلاث سنوات متعاقبة ، بالنسبة إلى نصف المساحة المؤجرة بحسب تجنب المالك للمستأجر ، وقصد بذلك استقرار الحال لطائفة المستأجرين جميعاً حتى لا يضطرب أمر معاشهم ، وتكون أمامهم فسحة من الوقت يتدبرون فيها مورد زرعهم (١) .

ثم روي للاعتبارات ذاتها أن يصدر القانون رقم ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ (٢) ، يضيف إلى قانون الإصلاح الزراعي المادة ٣٩ مكرراً (١) ، وقد عدل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ على الوجه الآتي : « تمتد لنهاية ١٩٥٨/١٩٥٩ عقود الإيجار التي تنتهي بنهاية سنة ١٩٥٥/١٩٥٦ الزراعية لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً للمادة السابقة والقوانين رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ ورقم ٤٧٤ لسنة ١٩٥٤ ورقم ٤١١ لسنة ١٩٥٥ . ويكون الامتداد بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنب المستأجر قبل العمل بهذا القانون . كما تمتد لنهاية السنة المذكورة (١٩٥٨/١٩٥٩) عقود الإيجار التي تنتهي مدتها المتفق عليها قبل نهاية السنة الأخيرة ، ويكون امتدادها بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة في المدة امتدت إليها فقط إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنب المستأجر قبل العمل بهذا القانون . ويسقط الحق في التجنب لمن لم يستعمل هذا الحق قبل العمل بهذا القانون » .

(١) فقد نص القانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ على ما يأتي : « عقود الإيجار التي امتدت تنفيذاً للمادة السابقة والتي تنتهي بنهاية الزراعة تمتد لسنة زراعية أخرى بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة ، بشرط قيام المستأجر بالوفاء بكافة التزاماته عن سنة ١٩٥١/١٩٥٢ على الأقل . وللمالك الحق في تجنب المساحة المؤجرة في نطاق الأرض السابق تأجيرها أو خارج هذا النطاق دون أن يتجاوز نفس الزمام ، ودون إخلال بما تقتضيه الدورة الزراعية في انتفاع المستأجر بالأرض على الوجه القائم من قبل . وإذا وافق المالك على أن يترك للمستأجر مساحة تزيد عن النصف المشار إليه ، كان له تحديد مدة الإجارة طبقاً للفقرة الأولى من هذه المادة أو طبقاً للمادة ٣٥ من هذا القانون » .

(٢) انظر نص القانون رقم ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ في مجموعة قوانين الإصلاح الزراعي ١٩٥٢ - ١٩٥٩ التي أصدرتها الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ص ٢٧ - ص ٢٨ .

ثم صدر القانون رقم ١٨٣ لسنة ١٩٥٩ باستبدال النص الآتي بنص المادة ٣٩ مكرراً (أ) السابق ذكره : « تمتد لنهاية سنة ١٩٥٩ / ١٩٦٠ الزراعية عقود الإيجار التي تنتهى بنهاية سنة ١٩٥٨ / ١٩٥٩ الزراعية ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً للمادة السابقة والقوانين رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ ورقم ٤٧٤ لسنة ١٩٥٤ ورقم ٤١١ لسنة ١٩٥٥ ورقم ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ المعدل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ . ويكون الامتداد بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه ، وإلا سقط حقه في هذا التجنيب . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته ، وإلا اعتبر العقد منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار . وجاء في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون : « . . وقد روى لنفس الاعتبارات المذكورة أن يستبدل بالنص السابق نص آخر يقضى بامتداد جميع العقود المشار إليها لمدة سنة زراعية أخرى (١٩٥٩ / ١٩٦٠) ، على أن يكون الامتداد مقصوراً على نصف المساحة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، وإلا سقط حقه في هذا التجنيب . كما روى أيضاً ، كي يطمئن الملاك إلى وفاء المستأجرين بالتزاماتهم كافة ، ألا يحرموا من طلب فسخ الإيجار وإخراج المستأجر من الأرض المؤجرة ، سواء أكان التقصير في أداء الأجرة أم في الوفاء بأي التزام آخر يبرر فسخ العقد طبقاً للأصول العامة » .

ثم صدر قانون مماثل في سنة ١٩٦٠ يقضى بأن تمتد إلى نهاية سنة ١٩٦٠ / ١٩٦١ الزراعية عقود الإيجار التي تنتهى في سنة ١٩٥٩ / ١٩٦٠ ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعي والقوانين الصادرة بعد ذلك . ويكون الامتداد لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ولكل المساحة المؤجرة لمن لم يستعمل حقه في التجنيب قبل ذلك . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٨ / ١٩٥٩ الزراعية ، وإلا اعتبر العقد منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار .

ثم صدر أخيراً قانون مماثل في ٦ نوفمبر سنة ١٩٦١ (قانون رقم ١٧٣

لسنة ١٩٦١) يقضى بأن تمتد إلى نهاية سنة ١٩٦٢/١٩٦١ الزراعية عقود الإيجار التي تنتهى فى سنة ١٩٦٠/١٩٦١ الزراعية ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها فى العقد أو التى امتد إليها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى والقوانين الصادرة بعد ذلك . ويكون الامتداد لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه فى تجنب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ولكل المساحة المؤجرة لمن لم يستعمل حقه فى التجنب قبل ذلك . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٩/١٩٦٠ الزراعية ، وإلا اعتبر العقد منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار .

والمنظور أن يستمر تتابع هذه التشريعات المؤقتة سنة بعد أخرى ، بنفس هذا المعنى . ولعله كان الأولى أن يصدر تشريع دائم يقضى ، كما هو الأمر فى إيجار الأماكن على ما رأينا ، بأنه لا يجوز إخراج المستأجر لأرض زراعية ولو بعد انقضاء المدة المتفق عليها إلا لأسباب معينة . وتخصر هذه الأسباب ، ويمكن القياس على الأسباب المذكورة فى قانون إيجار الأماكن مع استبعاد سببين إذا تلاءما مع طبيعة المباني فلا يتلاءمان مع طبيعة الأرض الزراعية ، وهما أيلولة المكان للسقوط والرغبة فى الهدم لإعادة البناء . وتبقى أسباب أربعة يمكن الأخذ بها فى إيجار الأراضى الزراعية : عدم الوفاء بالأجرة ، والإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، والإخلال بشروط العقد أو إساءة استغلال الأرض المؤجرة ، ورغبة المالك فى زراعة الأرض بنفسه . وهذا السبب الأخير يجب أن يحاط بقيود على غرار القيود التى أحاط بها القانون الفرنسى هذا الحق (droit de reprise) ، فلا يجوز للمالك أن يستعمل حقه هذا إلا بشرط أن يستمر على زراعة الأرض بنفسه مدة لا تقل عن ثلاث سنوات (فى فرنسا تسع سنوات وهى الحد الأدنى لمدة إيجار الأراضى الزراعية هناك) ، ولا يجوز له استعمال الحق إذا كان عنده مقدار معين من الأراضى الزراعية يقوم بزراعتها بنفسه ما لم يكن له ولد حرفته الزراعة يقوم هو بزراعة الأرض . فإذا أخل المالك بهذه الواجبات تعرض لعقوبة جنائية ، وكان للمستأجر الحق فى العودة إلى الأرض (١) .

(١) وقد أنشأ القانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ بلاناً للفصل فى المنازعات الخاصة بامتداد عقود الإيجار الزراعية ، تشكل برئاسة أحد وكلاء النائب العام وعضوية مأمور المركز ومهندس =

٧٦٢ - أعظم امتداد الإيجار : وإذا امتد إيجار الأرض الزراعية ،

فإنه يمتد بنفس الشروط السابقة والتأمينات والأجرة بحيث لا تزيد على سبعة أمثال الضريبة ، ولمدة سنة زراعية على الوجه المنصوص عليه في القانون القاضي بالامتداد . ويبقى إيجاراً عادياً أو مزارعة كما كان قبل الامتداد ، إلا إذا كانت الضريبة على الأرض لا تزيد على جنيه واحد فيكون المالك - المستأجر - بالخيار إن شاء اختار الإيجار العادي أو شاء اختار المزارعة ، أي كان العقد في السنة السابقة على الامتداد .

وامتداد العقد يقع لصالح المستأجر ، فله إذا شاء أن ينزل عن حقه وأن يخلى الأرض عند انقضاء المدة المتفق عليها . أما المالك فهو ملزم بالامتداد ، فلا يحول دون أن يمتد العقد لإنذار المالك للمستأجر بإخلاء الأرض ، سواء لزراعتها على الذمة أو لإنشاء بستان فيها ، ولو صدر هذا الإنذار قبل صدور القانون (تفسير عادي بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢) . وعدم إعلان المستأجر نيته في إخلاء الأرض المؤجرة يعتبر إقراراً باستمرار وضع اليد عليها ، فيمتد العقد (تفسير عادي بجلسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢) .

وإذا امتد العقد وفي الأرض مستأجر من الباطن ، قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المالك في سنة الامتداد على أساس عقد الإيجار من الباطن لا عقد الإيجار الأصلي . وإذا كان المستأجر الأصلي مديناً للمالك بالأجرة ، كان للمالك أن يرجع بها مباشرة على المستأجر من الباطن بمقدار ما في ذمة هذا للمستأجر

= زراعي ومثل هيئة الإصلاح الزراعي وأحد أعيان المركز وعضو آخر من مستأجري الأراضي الزراعية . وتختص اللجنة بالفصل في كل نزاع ينشأ عن تطبيق المادة ٣٩ مكرراً (١) ، وتكون قراراتها غير قابلة لأي طعن ، كما تكون هذه القرارات وقتية بحيث لا تحول دون الالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في موضوع النزاع من جديد . وتظل هذه القرارات نافذة إلى أن تفصل تلك الجهات في الموضوع نهائياً في حالة الالتجاء إليها .

وقد نشر في الصحف أخيراً أن هناك مشروع قانون يعد لتوسيع اختصاص « لجان الفصل في المنازعات الزراعية » ، فيتناول هذا الاختصاص طائفة كبيرة من المنازعات التي تقوم بين المؤجر والمستأجر في عقد إيجار الأرض الزراعية وفي عقد المزارعة . ولكن تبقى قرارات هذه اللجان وقتية ، لا تحول دون الالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في موضوع النزاع من جديد . ويقضى مشروع القانون أيضاً بتعديل تشكيل هذه اللجان ، فتشكل اللجنة برئاسة قاض وعضوية عضو نيابة ومفتش زراعي ومنوبين من وزارة الإصلاح الزراعي ووزارة الأشغال ومصلحة لمساحة والجمعية التعاونية الزراعية بالمركز .

الأصلى ، وفيما زاد على ذلك يرجع المالك على المستأجر الأصلى (تفسير عادى .
بجلسة ٢٠ يناير سنة ١٩٥٣) .

وإذا توفى المستأجر قبل انقضاء مدة العقد الأصلية ، فإن كان الإيجار
مزارعة انتهى بموت المزارع ولا يمتد . أما إذا كان الإيجار إيجاراً عادياً ،
فلا ينتهى بموت المستأجر ويمتد لمصلحة الورثة (١) .

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بحق المستأجر فى البقاء إلى أن تنضج الغلة
وبواجبه فى السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها

٧٦٣ - هو المستأجر فى البقاء إلى أنه تنضج الغلة - نص قانونى :

تنص المادة ٦١٧ من التقنين المدنى على ما يأتى : « يجوز للمستأجر ، إذا لم
تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه ، أن يبقى بالعين

(١) عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ١١١ - ص ١١٢ -
هذا وقد صدرت فى صدد المادة ٣٩ مكررة التفسيرات التشريعية الآتية :

١ - المستأجر الذى يمتد عقد إيجاره وفقاً لحكم المادة ٣٩ مكررة من المرسوم بقانون
رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ هو الذى كان يستأجر الأرض لسنة زراعية كاملة . فلا ينتفع بحكم المادة
المذكورة من كان يستأجر الأرض لمحصول واحد شتوى أو نيل ، أو إذا كان يستأجرها لزراعة
الخضر أو الحيات جزئاً من السنة (م ٣ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢) .

٢ - حق امتداد عقد الإيجار المحول لمن يزرع الأرض بنفسه وفقاً للمادة ٣٩ مكررة
من قانون الإصلاح الزراعى مقيد بحكم المادة ٣٦ من القانون المذكور . فإذا امتنع المستأجر
عن كتابة العقد وتوقيعه ، جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادية لإخلائه من الأرض (وقد أشرنا
فيما تقدم - انظر آنفاً فقرة ٧٣٥ - إلى أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون ، لم يقتض الأمر كتابة
العقد من جديد ، إذ الامتداد هو استمرار للعقد الأصلى) . وكذلك يجوز إخلاء العين فى سنة
الامتداد إذا أخل المستأجر بشروط العقد أو بأحكامه إخلالاً يستوجب الفسخ بحسب القواعد
العامّة (م ١ من القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣) .

٣ - عقود الإيجار المبرمة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى بين المالك والوسيط والى
لا تنتهى مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند صدور القانون المذكور ، تقوم العلاقة فيها مباشرة
بين المالك والمستأجر من الباطن وذلك للمدة الباقية من العقد (م ٢ من القرار رقم ٢
لسنة ١٩٥٣) .

٤ - عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعى ، والى لا تنتهى مدتها بنهاية
السنة الزراعية الجارية عند العمل به ، يسرى عليها حكم المادة ٣٩ مكررة فقرة ثانية
من القانون المذكور بالشروط الواردة فيها (أى يكون الإيجار مزارعة أو نقداً بحسب اختيار
المالك فى الأراضى التى لا تزيد ضريبته على جنيه واحد) (م ٥ من القرار رقم ٤ لسنة ١٩٥٣) .

المؤجرة حتى تنضج الغلة ، على أن يؤدي الأجرة المناسبة^(١) . ويتبين من هذا النص أن المستأجر قد يبقى في العين ، حتى بعد انقضاء المدة الأصلية ، بل حتى بعد انقضاء مدة الامتداد بحكم القانون ، وذلك إذا لم تنضج غلة الأرض عند انقضاء هذه المدة^(٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٦ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لايد له فيه ، أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة ، على أن يؤدي من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ، وعلى أن يقوم بإثبات حالة الزراعة عند انتهاء الإيجار » . وقد عدل النص في لجنة المراجعة بحيث أصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٤٦ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٧ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ - ص ٦٢٢) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدنى القديم ، ولكن حكمه يتفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٨٤ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦١٦ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٠٣ : إذا انقضت الإجارة وبالأرض زرع بقل لم يدرك أو انحصاده لسبب لا يد للمستأجر فيه ، ترك له بأجر المثل إلى أن يدرك ويحصد . (ويختلف التقنين العراقى عن التقنين المصرى في أن عقد الإيجار ينتهى في التقنين العراقى ، ويبقى المستأجر المدة اللازمة لتنضج الزرع بأجر المثل لا بالأجر المسمى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٦٧) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٦١٧ : إن المستأجر لأرض زراعية ، إذا لم تكن قد نمت غلته عند نهاية الإيجار بسبب حادث لا يعزى إلى خداعه أو خطأه ، يحق له أن يبقى في المأجور ، بشرط أن يدفع للمؤجر بدلا يعادل البديل المعين في العقد ، وإنما يلزمه أن يثبت حالة الزرع عند نهاية إجارته . (وأحكام التقنين اللبنانى تتفق مع أحكام التقنين المصرى) .

(٢) وعلى العكس من ذلك قد ينتهى إيجار الأرض الزراعية قبل انقضاء السنة الزراعية الجارية ، كما إذا مات المستأجر ولم تستمر الورثة في الإيجار . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً في هذه الحالة هو نص المادة ٨٢٤ من المشروع ، وكان يجرى على الوجه الآتى : « إذا انقضى الإيجار قبل انتهاء السنة الزراعية الجارية ، التزم المستأجر أن يسدد من الأجرة قدرأ يعادل النسبة بين ما جناه أو ما كان يستطيع جنيه من الغلة في فترة الانتفاع وبين غلة السنة بأكملها » . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص : « تعرض هذه المادة لحالة ما إذا انقضى الإيجار قبل انتهاء السنة الزراعية الجارية ، ويكون ذلك غالباً بحادث غير متوقع كوت المستأجر وعدم استمرار الورثة في الإيجار . فتسوى الأجرة بنسبة ما جناه المستأجر أو ما كان يستطيع جنيه من الغلة إلى غلة السنة بأكملها » ، وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢١ في الهامش) . . والنص ليس إلا تطبيقاً لهذه القواعد ، فيعمل به بالرغم من حذفه .

ويشترط في ذلك أن يكون عدم نضج الغلة راجعاً إلى سبب لا يد للمستأجر فيه . فإذا كان ذلك راجعاً إلى خطأ المستأجر ، كأن يكون قد تأخر في الزرع ، أو ثبت أنه لم يعن بالزراعة العناية الكافية حتى تنضج في ميعادها ، أو يزرع محصولاً لا يتم نضجه قبل انتهاء الإيجار خلافاً لما هو متفق عليه في العقد^(١) ، كان هو المسئول عن ذلك ، ويجب عليه فوق أدائه الأجرة المناسبة لبقائه في العين حتى ينضج المحصول أن يدفع للمالك تعويضاً عن الضرر الذي أصابه من جراء بقاء المستأجر في الأرض بعد نهاية الإيجار^(٢) . أما إذا كان عدم نضج المحصول لا يرجع إلى خطأ المستأجر ، كأن يرجع السبب في ذلك إلى تغيرات الجو أو انخفاض النيل أو تأخير البدء بالزراعة بغير خطأ من المستأجر كما لو استأجر الأرض بعد بداية موسم الزرع وكان المؤجر يتوقع أو ينبغي أن يتوقع تأخر نضج المحصول من جراء ذلك^(٣) ، فإن مسئولية المستأجر تنتفي ، ويكون له البقاء في الأرض حتى ينضج المحصول مع دفع الأجرة المناسبة دون تعويض . ويقدر القاضي ما إذا كان عدم نضج المحصول يرجع إلى خطأ المستأجر أو يرجع إلى سبب لا يد له فيه^(٤) .

(١) استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٣٧ - محمد ليبب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ - محمد ليبب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣ - ص ٤٠٤ - وهذا بخلاف ما إذا زرع المستأجر الأرض بعد انتهاء الإيجار وبدون موافقة المؤجر ، فإنه يكون في هذه الحالة شاغلاً العين دون حق ، ويجوز طرده بحكم من القضاء المستعجل (استئناف مختلط ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ : زرع قبيل انتهاء الإيجار) ، ويعتبر زارعاً في أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض فتسرى عليها أحكام المادة ٩٢٤ مدني (قارن نقض مدني ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٢ المحاماة ٢٤ رقم ١١ ص ٢٣ حيث قضت بأن المؤجر إذا أ تلف الزرع القائم على الأرض قبل أن يحصل من جهة القضاء على حكم بعدم أحقية الزارع في وضع يده على الأرض وزرعها يكون مرتكباً لجريمة إتلاف زرع الغير - ويبدو على عكس ما ذهب إليه محكمة النقض أن المستأجر بمجرد انتهاء الإيجار أصبح لا حق له في الزرع ، وإذا زرع ملك صاحب الأرض بطريق الالتصاق ، وكل ما للزارع من حق هو التعويض المنصوص عليه في المادة ٩٢٤ مدني - قارن سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ هامش ١) .

(٣) سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ - محمد ليبب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣ . ويشير إلى رأى بعكس ذلك في رسالة الأستاذ جلال العدوي في الإيجار القانوني على المعاوضة فقرة ٣٠٩ ص ٣٣٩) .

(٤) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ويفترض في كل هذا أن غلة الأرض لم تنضج لسبب لا يد للمستأجر فيه ، كأن يرجع السبب إلى تغيرات الجو =

ويبدأ المستأجر بإثبات حالة الزراعة وأنها لم تنضج بمجرد انقضاء مدة الإيجار^(١)، ثم يقع بعد ذلك على المؤجر عبء إثبات أن عدم النضج يرجع إلى خطأ المستأجر، وإلا فالمفروض أنه يرجع إلى سبب لا يد له فيه^(٢).
ويترتب على عدم نضج المحصول لسبب لا يد للمستأجر فيه أن يمتد الإيجار إلى أن ينضج المحصول ويحصده^(٣). وامتداد الإيجار هنا يكون بحكم القانون. ويمتد بنفس الشروط والضمانات والأجرة، ولكن للمدة اللازمة لنضج

= أو انخفاض النيل. فإن كان له يد في التأخير، كأن كان قد تأخر في الزرع أو لم يعن بالزراعة العناية الكافية حتى تنضج في ميعادها، كان هو المسئول عن ذلك. ويترك الأمر لتقدير القاضي (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢١).

(١) وإلا جاز للمؤجر، بمجرد انقضاء مدة الإيجار، أن يحصل على أمر من قاضي الأمور المستعجلة بطرد المستأجر (مصر الكلية مستعجل ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٤٢ المحاماة ٢٢ رقم ٢٦٠ ص ٧٦٨).

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ - محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣.

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن إيجار الأراضي الزراعية يراعى فيه العرف الزراعي، ولا تعد المدة قد انقضت وأن العقد قد انتهى إلا بانتهاء المحصول السنوي، ولو جاوز هذا المدة المحددة بحسب التقويم (استئناف مختلط ٦ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٨٥) - وهذا الحكم ليس من النظام العام، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه. ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر رد الأرض بمجرد انتهاء الإيجار، ولو كان فيها زرع فيكون من حق المؤجر. وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن للمستأجر الذي انتهت مدة إيجارته ولم ينضج زرعه، وألزم بتسليم الأرض بما فيها من الزرع، مطالبة المؤجر والمستأجر الجديد بتعويض الخسارة التي ألحقت به لهذا السبب، وذلك فيما يخص الأصناف المأذون بزرعها، وإذا أراد المؤجر تسليم الأرض في المواعيد المحددة لانتهاء الإجارة بما فيها من الزرع بلا تعويض فعليه أن يشترط ذلك صراحة في عقد الإيجار (استئناف وطني ٣٠ يناير سنة ١٩٠٦ الاستقلال ٥ رقم ١٠٤ ص ١٨٩ - وانظر أيضاً استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١).
وقد سبق أن قررنا أن الشرط الذي يكتب في عقود الإيجار ويجعل للمؤجر الحق في تسليم الأطنان عند انتهاء الإيجار وإن وجدت بها زراعة فتكون حقاً للمؤجر، يمكن اعتباره شرطاً جزائياً. وبذلك يترك للمحكمة حرية التقدير في تطبيقه أو في تعديله بحسب الضرر الحقيقي الذي يصيب المؤجر من عدم إخلاء المستأجر الأرض في الميعاد، وأشرنا إلى بعض أحكام في هذا المعنى (انظر آنفاً فقرة ٤٣١ في الهامش) - وانظر استئناف وطني ٢١ يناير سنة ١٩٢٢ المجموعة الرسمية ٢٤ ص ٢٥٣ - ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٢٢ المحاماة ٣ رقم ١٥٩ ص ٢١٤ - ٢ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٥٦٦ ص ٧٣٧ - استئناف مختلط ١١ يونيو سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٣٤١ - ٣١ مارس سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٣٥٦ - وقارن استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧ - ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨.

المحصول كما سبق القول . فيدفع المستأجر للمؤجر الأجرة عن المدة التي بقي فيها المحصول بالأرض ، دون أن يدفع أى تعويض فوق ذلك . وتكون هذه الأجرة مكفولة بجميع الضمانات التي كانت للأجرة عن المدة السابقة ، ككفالة أو تأمين عيني . ويجوز حبس المحصول من أجلها ، كما يجوز توقيع الحجز التحفظي عليه ، وللمؤجر عليه حق امتياز . وليس في ذلك كله إلا تطبيق للقواعد العامة (١) .

٧٦٤ - واجب المستأجر في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبزرها -

نص قانوني : تنص المادة ٦١٨ من التقنين المدني على ما يأتي : « لا يجوز للمستأجر أن يأتي عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه . ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبزرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك » (٢) . وكان المشروع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً يأتي بعد

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « تعرض هذه المادة لحالة ما إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار لسبب لا يد للمستأجر فيه ، فيبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة ، ويؤدى من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ، على أن يقوم بإثبات حالة الزراعة عند انتهاء مدة الإيجار . ويلاحظ أن الإيجار يمتد للمدة اللازمة لنضج الزرع . ويكون ما يؤديه المستأجر زيادة عن الأجرة المتفق عليها معتبراً جزءاً من الأجرة ومضموناً بكل ضماناتها » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٠ - ص ٦٢١) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٧ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد فيما عدا خلافاً لفظياً طفيفاً . وفي لجنة المراجعة أدخل عليه تعديل لفظي فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٤٧ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٣ - ص ٦٢٥) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٧٢/٣٨٧ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « يجب على مستأجر الأرض للزراعة ، الذى قاربت مدة إيجاره على الانتهاء ، أن يمكن المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة والبذر ، ما لم يحصل للمستأجر السابق ضرر من ذلك » (وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السورى م ٥٨٥ (مطابق) .

التقنين المدني الليبى م ٦١٧ (مطابق) .

التقنين المدني العراقى م ٢/٨٠٤ : ويجب على المستأجر قبل إخلائه الأرض أن يسمح لمن

يخلفه بتهيئتها وبزرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك . (وأحكام التقنين العراقى تتفق مع أحكام

ذلك ، وهو نص المادة ٨٢٨ من هذا المشروع ، وكان يجري على الوجه الآتى :
 ١٥ - يجب على المستأجر عند إخلاء الأرض أن يترك لمن يخلفه من المأوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة في السنة التالية ، وكذلك يجب على خلف المستأجر أن يترك له من المأوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لحصد ما يبقى من المحصول . ٢ - وفي كلتا الحالتين يجب مراعاة عرف الجهة . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة^(١) . ولما كان النص ذاته ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فتسرى أحكامه بالرغم من حذفه^(٢) .

ويتبين من المادة ٦١٨ مدنى سالفه الذكر ومن نص المشروع التمهيدى المحذوف أن العلاقة ما بين المستأجر السابق للأرض الزراعية والمستأجر اللاحق

— التقنين المصرى — وانظر م ٧٩٥ عراقى وتنص على ما يأتى : ١ - لا تجوز إجارة الأرض إجارة منجزة وهى مشغولة بزرع لغير المستأجر إن كان الزرع بقلا لم يدرك أو ان حصاده وكان مزروعاً فيها بحق . فإن كان الزرع القائم بالأرض ملكاً للمستأجر جازت إجارة الأرض له . ٢ - وإن كان الزرع مدركاً ، جازت إجارة الأرض لغير صاحبه ، ويؤثر بحصاده وتسليم الأرض فارغة للمستأجر — وانظر أيضاً المادتين ٧٩٦ و ٧٩٧ آنفاً فقرة ٧٣٠ فى الهامش — وانظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٧٥ - فقرة ١٠٨٠ .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : م ٦١٨ : لا يجوز للمستأجر الذى يخلى الأرض الزراعية أن يأتى عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من سيخلفه .

م ٦١٩ : على المستأجر الذى يخلى المأجور أن يترك لخلفه ، قبل شروعه فى الانتفاع بعمدة من الزمن ، مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لأشغال السنة المقبلة . كذلك على المستأجر الجديده أن يترك لسلفه مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لاستهلاك العلف وحصاد ما بقى من الزرع . وفى كلا الحالتين يراعى عرف المحلة .

م ٦٢٠ : على المستأجر أن يترك عند إخلائه المأجور ، من العلف والتبن والسماد من محصول السنة الجارية كمية تعادل ما استلمه عند دخوله المأجور . وليس له أن يتخلص من هذا الواجب بإدعائه الاحتياج . وإذا كان المستأجر لم يستلم شيئاً من تلك المواد ، فللمؤجر أن يحتفظ بكمية كافية منها بعد تخمينها بحسب سعرها المتداول وقتئذ . ويتبع عرف المحلة أيضاً فى هذا الموضوع . (وأحكام التقنين اللبنانى تتفق مع أحكام التقنين المصرى ، وتزيد عليها فيما ورد فى المادة ٦٢٠ وهى مأخوذة من المادة ١٧٧٨ مدنى فرنسى ويتبع فى مصر فى هذا الشأن العرف الزراعى) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢ فى الهامش .

(٢) انظر فى هذه المسألة سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٢ - ص ٥٦٣ (وقد

طبق القواعد العامة عن طريق تطبيق نظرية التعسف فى استعمال الحق) .

يجب أن تقوم على التعاون ، فيؤدي كل للآخر ما يحتاج من المعونة ما دام ذلك لا يعود عليه بالضرر . والأصل في هذا أنه لا يوجد فاصل واضح ما بين الانتهاء من جميع أعمال الزراعة السابقة والابتداء في أعمال الزراعة اللاحقة ، وكثيراً ما تتدخل هذه في تلك . فيكون المستأجر السابق قائماً بأعمال الحصاد في الوقت الذي يقوم فيه المستأجر اللاحق ، حتى قبل انقضاء مدة الإيجار السابق ، بتهيئة الأرض لزراعتها والقيام ببذر ها . فلا بد من قيام تواجد الاثنين معاً في الأرض ، ولا بد من تنظيم هذا التواجد (١) . ويريد القانون التوفيق بين مصلحة المستأجر السابق ومصلحة المستأجر اللاحق ، بأن يتعاون الاثنان على ما يحقق هذا التوفيق كما قدمنا . ومن ثم وجب على كل منهما أن يسهل للآخر عمله فيما لا يعود عليه بضرر ، كما سبق القول .

فيلتزم المستأجر السابق التزاماً سلبياً بالألا يأتى عملاً يكون من شأنه أن ينقص أو يؤثر في انتفاع المستأجر اللاحق بالأرض ، كأن يتباطأ في جني المحصول (٢) ، أو يعرقل المستأجر اللاحق في أعماله التي ترمى إلى إعداد الأرض للزراعة القادمة . ويلتزم التزاماً إيجابياً بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة وبذر ها ، وذلك حتى لو كانت مدة الإيجار السابق لم تنقض ، بل حتى لو كان المستأجر السابق لم ينته من جني محصوله . فيترك المستأجر السابق المستأجر اللاحق يدخل في الأرض لتهيئتها للزراعة وينذر ها (٣) ويخلي له من المباني والمآوى ما يحتاج إليه في ذلك ، ما دام لم تعد به حاجة لهذه المباني والمآوى ولا يعود عليه ضرر من ترك المستأجر اللاحق يقوم بهذه الأعمال (٤) .

(١) سافاتييه فقرة ٤٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٠ ص ٨٧٢ .

(٢) أما إذا كان المحصول لم ينضج فامتد الإيجار حتى يتم النضج طبقاً لأحكام المادة ٦١٧ مدنى ، فإنه يتعذر التوفيق بين المصلحتين ، إذ لا يستطيع المستأجر اللاحق تهيئة الأرض للزراعة وهى لاتزال مشغولة بزراعة المستأجر السابق التى لم تنضج . من ثم يتقدم حق المستأجر السابق في امتداد الإيجار طبقاً للمادة ٦١٧ مدنى ، ولا يكون للمستأجر اللاحق في هذه الحالة إلا الرجوع على المؤجر ، ويقتصر حقه على طلب الفسخ والتعويض دون التنفيذ العيني الذى يتعذر في هذه الحالة والأرض مشغولة بزراعة لم تنضج لمستأجر امتد إيجاره (محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٤) .

(٣) والمستأجر اللاحق أن يدخل الأرض حتى قبل ابتداء إيجارته لبذر ها برسيماً كما يقضى العرف الزراعى ، وله الرجوع مباشرة على المستأجر السابق في هذا الشأن (استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١) .

(٤) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « تعرض المادتان =

ويجب على المستأجر اللاحق من جهته أن يقدم التسهيلات اللازمة للمستأجر السابق في حصد محصوله ، وأن يبقى تحت تصرفه المآوى والمباني والمخازن اللازمة لحصد المحصول وجمعه وحفظه ، حتى لو كان ذلك بعد انقضاء مدة الإيجار السابق ، مادام هذا لا يعود بضرر على المستأجر اللاحق . ويتبع في كل ذلك ، سواء فيما يتعلق بواجب المستأجر اللاحق أو فيما يتعلق بواجب المستأجر السابق ، ما جرى عليه العرف الزراعى في الجهة (١) .

على أنه لا يفهم مما قدمناه أن تقوم علاقة قانونية مباشرة ما بين المستأجر السابق والمستأجر اللاحق (٢) . فقد قدمنا أن حق المستأجر حق شخصى في ذمة المؤجر ، فلا يجوز لكل من المستأجر السابق والمستأجر اللاحق إلا أن يرجع على المؤجر ، وهو الذى يتوسط بينهما . فإذا أراد المستأجر اللاحق إخلاء الأرض من المستأجر السابق ، بعد انتهاء الحصاد وجمع المحصول ، لم يستطع أن يرفع عليه دعوى مباشرة بالإخلاء ، بل يجب أن يتوسط المؤجر فى ذلك . وإذا تسبب المستأجر

= ٨٢٧ و ٨٢٨ (من المشروع التمهيدى) لتنظيم علاقة المستأجر السابق بالمستأجر اللاحق . وتقوم هذه العلاقة على التعاون . فالمستأجر السابق يلتزم التزاماً سلمياً بالأى عملاً يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق ، كأن يتباطأ فى جنى المحصول أو يعرقل من إعداد الأرض للزراعة القادمة : ويلتزم التزاماً إيجابياً بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبزراها ، حتى لو كان لم ينته من حصد محصوله مادام لا يصيبه ضرر من ذلك . ويلتزم كذلك بأن يترك من المآوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة للمستأجر اللاحق « (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٤) .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « ويجب على المستأجر اللاحق أن يترك للمستأجر السابق من المآوى والتسهيلات ما يلزمه لحصد ما يبقى من المحصول . ويتبع عرف الجهة فى كل ذلك « (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٤) - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المستأجر اللاحق الذى تبدأ إيجارته من ١٦ أكتوبر يجب عليه أن يمكن المستأجر السابق من اقتلاع حطب القطن وحصد الذرة ويبدأ فى ٢٣ نوفمبر ، ولا يجوز له أن يتعلل بشغل الأرض بالحطب والذرة ليمتنع عن تسليمها فى الميعاد (استئناف مختلط ١٠ مارس سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ١٨٦) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٤٧ - قويسنا مستعجل ١٨ نوفمبر سنة ١٩٣٩ المحاماة ٢٠ رقم ١٩٠ ص ٥١٣ - انظر عكس ذلك وأن ما تقرره المادة ٦١٨ من التزامات على عاتق المستأجر السابق يعطى للمستأجر اللاحق دعوى مباشرة فى مواجهته بحيث لا يحتاج إلى إدخال المؤجر عند اختصاص المستأجر السابق : محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٦ ص ٤٠٦ (ويشير إلى استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١) . وانظر فى هذا المعنى أيضاً أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٣٦ - بلانيول ويير ١٠ فقرة ٦١٠ ص ٨٧٢ .

السابق في تلف الأرض أو جعلها غير صالحة للزراعة فوراً بخطأ منه ، لم يستطع المستأجر اللاحق أن يرجع عليه مباشرة بالتعويض إذ لا رابطة تقوم بينهما ، بل يرجع على المؤجر بالتعويض ، ثم يرجع المؤجر على المستأجر السابق (١) .
ولكن يجوز أن يستعمل المستأجر اللاحق ، باعتباره دائناً للمؤجر ، دعوى هذا الأخير ، فيطالب المستأجر السابق بالإخلاء والتعويض ، عن طريق الدعوى غير المباشرة (٢) .

الفرع الثاني

المزارعة

٧٦٥ - تعريف المزارعة وتلييفها - نص قانوني : تنص المادة ٦١٩ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول » (٣) .

(١) ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا اشترط في عقد إجارة الأتبان أن للمستأجر الحق في بذر البرسيم ، حتى لو كان ذلك قبل تسليم الأرض المؤجرة له طبقاً لأصول الزراعة ، فإن له الحق ليس فقط في إقامة الدعوى على المستأجر الذي انتهت مدة إجارته ، بل يثبت له أيضاً حق مقاضاة المؤجر بمقتضى العقد . والحق الثابت له في الحالة الأولى ليس مطلقاً ، بل يقتصر على الغرض الذي لا يلحق فيه المستأجر الذي انتهت إجارته أي ضرر . بينما حقه في الحالة الثانية مطلق ، فالمؤجر مسئول عن تصرفات مستأجره الذي قاربت مدة إجارته على الانتهاء ، حتى لو كان قد بدل كل ما في استطاعته لإزالة جميع العوائق ، وتشمل هذه المسئولية التعرض المبني على سبب قانوني مثل معارضة المستأجر السابق الذي يتمسك بامتداد مدة الإجارة ، وتشمل أيضاً التعرض المادي مثل إغراق الأرض بقصد المكيدة (استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١) - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٣٤ .

(٢) هيك ١٠ فقرة ٣٠٤ - بودري وقال ١ فقرة ١٠٥٠ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٩ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٤٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٥ - ص ٦٢٧) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٣٩٦/٤٨٣ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : =

فالزراعة إذن عقد إيجار يقع على أرض زراعية ، سواء كانت أرضاً عراء أو كانت مغروسة بالأشجار كأرض الحدائق . وتتميز عن الإيجار العادي للأرض الزراعية بأن الأجرة فيها نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الأرض ، كالنصف أو الثلث .

فلو كانت الأجرة ليست نسبة معينة من المحصول ، بل مقداراً معيناً منه كعشرة قناطير من القطن أو عشرين أردباً من القمح أو خمسة قناطير من القطن مع عشرة أردب من القمح ، لم يكن العقد مزارعة ، بل هو عقد إيجار عادي يقع على أرض زراعية ، والأجرة فيه ليست نقوداً ، لأن الأجرة في الإيجار العادي قد تكون نقوداً وقد تكون أى مقدمة أخرى (م ٥٦١ مدني (١)) .

ولو كانت الأجرة نسبة معينة ولكن ليست من نفس المحصول الذي تنتجه الأرض ، كأن كانت النصف من صافي ثمن المحصول ، لم يكن العقد هنا أيضاً مزارعة . بل هو عقد شركة ، اقتسم فيها الشركاء صافي الأرباح (٢) .

= « الأراضي المعدة للزراعة أو المشغولة بالأشجار يجوز تأجيرها لمن زرعها بشرط أداء حصة معلومة من محصولاتها إلى المؤجر » .

(ويتفق التقنين القديم مع التقنين الجديد) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٨٦ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٨ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٨٠٥ : المزارعة عقد على الزرع بين صاحب الأرض والمزارع ،

فيقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد .

(والتقنين العراقي يتفق مع التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٨٢

فقرة ١٠٨٣) .

تقنين الموجبات والعقود البناني لا مقابل - ولم ترد في هذا التقنين نصوص في المزارعة ،

وقد اقتصر على إيراد نص واحد هو المادة ٦٢٣ يحيل فيها ، فيما يتعلق بالعقود الزراعية كالمزارعة

والمساقاة والمغارسة ، على التشريعات الخاصة والعرف المحلي . وتجري المادة ٦٢٣ ساقفة الذكر

على الوجه الآتي : « إن سائر العقود الزراعية ، كالمزارعة والمساقاة والمغارسة ، تبقى خاضعة

لأحكام النصوص المرعية الإجراء والعرف المحلي » .

(١) بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٧٩٥ - محمد لبيب شنب فقرة ٢٧٧

ص ٤٧٠ .

(٢) قرب بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٧٩٥ - وقد نصت المادة ٨٠٦ مدني =

فالمزراعة ، على التحديد الذى قدمناه ، عقد إيجار وليس عقد شركة (١) ، إذ هو يلزم المؤجر أن يقدم أرضاً للمستأجر ينتفع بزراعتها في مقابل أجره يتقاضاها المؤجر منه . ولكنه ليس بعقد إيجار عادى ، لأن الأجرة فيه نسبة معينة من المحصول ، فالمؤجر يساهم في الربح وفي الخسارة كما يساهم الشريك (٢) . وتشبه المزارعة الشركة أيضاً في أنها عقد لشخصية المستأجر فيه اعتبار جوهري ، فتبطل للغلط في شخص المستأجر ، ولا يجوز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا برضاء المؤجر ، وتنتهى بموت المستأجر . وهذه كلها خصائص يشترك فيها

= عراقى على أنه « يشترط حين العقد تعيين حصة المزارع جزءاً شائعاً من المحصول ، ويجوز الاتفاق على احتساب البذر والضرائب من أصل المحصول وقسمة المبادئ » . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الاتفاق على أن يقسم بين الطرفين صافي الأرباح التى تنتج من الأرض المؤجرة لا يكتفى لاعتبار العقد مزارعة ، لأن المزارعة تقتضى بحسب نص القانون أن يلتزم المستأجر بإعطاء المؤجر حصة معينة من ذات المحصول الناتج من الأرض (استئناف مختلط ٢١ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٨٢) . وانظر نقض فرنسى ٣١ فبراير سنة ١٩٥٠ دالوز ١٩٥١ - ١٤٩ .

(١) لوران ٢٥ فقرة ٤٧٧ - جيوار ٢ فقرة ٦١٤ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ وهامش ١٦ مكرراً - بودرى وقال ١ فقرة ١٤٣٦ - بلانيول وريبير وبولانچيه ٢ فقرة ٢٧٩٩ - وينبى على ذلك أنه في عهد التقنين المدنى القديم وفي التقنين المدنى الفرنسى الحالى ، تتبع في المزارعة طرق الإثبات الخاصة المقررة لعقد الإيجار (استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٤٢ - نقض فرنسى ٢٨ يونيو سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ١ - ٤٠٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٤٣ ص ١٩٠ - هيك ١٠ فقرة ٢٧٩ وفقرة ٣٥٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٦٦ - وانظر عكس ذلك نقض فرنسى ٦ فبراير سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٩ - ١ - ٢٦ - جيوار ٢ فقرة ٦٣٣ رقم ٧ مكرراً ، أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ هامش ٢١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٧٠ - بيدان ١١ فقرة ٦١٠ - أنسيكلوبيدى دالوز ٣ لفظ Métayage فقرة ٢٠ .

(٢) وقد سبق أن قررنا عند الكلام في الشركة ما يأتى : « ويشتهر عقد الإيجار في المزارعة بعقد الشركة . فإذا آجر صاحب الأرض الزراعية أو صاحب الأرض المغروسة بالأشجار الأرض مزارعة لشخص آخر في مقابل أخذ صاحب الأرض نسبة معينة من المحصول ، كان العقد مزارعة ، أى إيجاراً لا شركة ، ذلك أن صاحب الأرض يأخذ أجرة أرضه نسبة من المحصول ، فإذا كان المزارع قد لحقته خسارة فصاحب الأرض لا يساهم فيها ، وقد رأينا أن الشريك يجب أن يساهم في الربح وفي الخسارة » (الوسيط ٥ فقرة ١٦٢ ص ٢٢٨) . ونستدرك على هذا القول بأن المزارع إذا لحقته خسارة ، فلم يستعوض من المحصول المصروفات التى أنفقها وأجر عمله ، فإن المؤجر يساهم هو أيضاً في الخسارة فلا يأخذ من المحصول ما يستعوض به المصروفات التى أنفقها وأجرة المثل لأرضه التى قدمها للمزارع .

عقد المزارعة مع عقد الشركة . ولكن المزارعة تتميز عن الشركة في أن نصيب المؤجر فيها حصة من نفس المحصول الناتج من الأرض لا من صافي الأرباح كما قدمنا . وتتميز عنها أيضاً في أن نية المتعاقدين لم تنصرف إلى تكوين شخص معنوى مستقل عن شخصيهما وينقل إليه كل منهما حصته التي يساهم بها في الشركة ، بل إن الانتفاع بالأرض التزم به المؤجر نحو المستأجر في مقابل أجره التزم بها المستأجر نحو المؤجر ، ولم يلتزم أى منهما نحو شخص معنوى مستقل عنهما كما يلتزم الشركاء نحو الشركة (١) .

ومن ثم ألحق المشرع عقد المزارعة بعقد الإيجار ، وذكر صراحة في المادة ٦٢٠ مدني كما سنرى حالا ، أن أحكام الإيجار تسرى على المزارعة (٢) .

٧٦٦ - ما يسرى على المزارعة من أحكام - نص قانوني : تنص المادة

٦٢٠ من التقنين المدني على ما يأتي :

« تسرى أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية ، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها » (٣) .

(١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٦٧ ص ٩٦٣ - ص ٩٦٤ - ويذهب الأسناذ جوسران إلى أن المزارعة أقرب إلى الشركة منها إلى الإيجار (جوسران ٢ فقرة ١٢٤٨) .
(٢) وتتميز المزارعة أيضاً عن عقد العمل ، إذ المزارع ليس أجيرياً يأخذ أجره ولا شأن له بالخسارة ، بل هو يساهم في الربح وفي الخسارة كما قدمنا ، وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً هو المادة ٨٣٣ تجرى على الوجه الآتي : « المؤجر هو الذي يتولى التوجيه في استغلال الأرض وله الرقابة في أعمال الزراعة . ويكون كل ذلك في حدود الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق ففي حدود العرف » . وهذا النص بإعطائه المؤجر حق التوجيه والرقابة يقرب المزارع من أن يكون أجيرياً ، وسنرى أن هذا النص قد حذف في لجنة المراجعة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣١ في الهامش) - وانظر في التمييز بين المزارعة وعقد العمل بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٦٧ ص ٩٦٤ - ص ٩٦٥ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣٠ عن المشروع التمهيدى على الوجه

الآتي : « إذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، فإن الأحكام التي تسرى على عقد الإيجار هي التي تسرى على عقد المزارعة ، فإذا لم توجد أحكام يمكن تطبيقها سرت أحكام الشريعة الإسلامية ، مادامت هذه الأحكام جميعاً لا تتعارض مع النصوص الآتي ذكرها » . ووافقت عليه لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي طفيف ، وأصبح رقمه ٦٤٩ في المشروع النهائي . ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٨ . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت عبارة « فإن لم يوجد منها ما يمكن تطبيقه سرت أحكام الشريعة الإسلامية » ، إذ أن أحكام الشريعة الإسلامية تجرى الآن مجرى العرف ولأن =

فالأحكام التي تسرى على المزارعة هي إذن على الترتيب الآتي : (١) اتفاق المتعاقدين . (٢) فإن لم يوجد اتفاق فالعرف الزراعي . (٣) فإن لم يوجد عرف فالأحكام التي أوردها المشرع تحت عنوان المزارعة . (٤) فإن لم توجد أحكام وردت تحت عنوان المزارعة فأحكام إيجار الأراضي الزراعية . (٥) فإن لم توجد أحكام وردت في إيجار الأراضي الزراعية فأحكام عقد الإيجار بوجه عام .

والذي يعنيننا هنا هو ما ورد من أحكام تحت عنوان المزارعة ، لأن ما سواها من الأحكام قد سبق بحثها ، ولأن الاتفاق والعرف الزراعي ليسا في حاجة إلى بحث . وقد عرض المشرع ، تحت عنوان المزارعة ، لمدة المزارعة (م ٦٢١) ، وألحق بالأرض الأدوات الزراعية والمواشي (م ٦٢٢) ، وأوجب على المزارع أن يبذل من العناية في الزراعة ما يبذله في شؤون نفسه وفي المحافظة على الأرض وصيانتها ما يبذله الشخص المعتاد (م ٦٢٣) ، ووزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها فإذا هلكت تحمل كل منهما تبعة هلاك حصته (م ٦٢٤) ، وحرّم على المستأجر أن ينزل عن الإيجار أو أن يئجر من الباطن إلا برضاء المؤجر (م ٦٢٥) ، وجعل المزارعة تنتهي بموت المزارع (٦٢٦) ، وحدد حقوق كل من الطرفين إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها (٦٢٧) .

= الشريعة الإسلامية معتبرة مصدراً من مصادر التشريع . وأدخلت اللجنة كذلك بعض تعديلات لفظية ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٢٠ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته بلحته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٧ - ص ٦٢٩) . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص : « وتعرض هذه المادة لبيان الأحكام التي تنظم عقد المزارعة ، فهي على الترتيب : (أ) الاتفاق والعرف ، (ب) فإن لم يوجد اتفاق أعراف فتسرى الأحكام التي أوردها المشروع وهي الأحكام التي سيأتي ذكرها ، (ج) فإن لم توجد فتسرى أحكام إيجار الأراضي الزراعية ثم أحكام عقد الإيجار بوجه عام . (د) فإن لم توجد فتسرى أحكام الشريعة الإسلامية » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٨) . ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولكن حكم النص يتفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٨٧ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٩ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

ثم جاء قانون الإصلاح الزراعى فخص المزارعة بحكم هام ، إذ أوجب ألا يزيد نصيب المالك على النصف فى المحصول بعد خصم جميع المصروفات (م ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى) . أما وجوب ألا تقل المدة على ثلاث سنوات (م ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى) وامتداد العقد بحكم القانون (م ٣٩ مكرراً وم ٣٩ مكرراً (١) من قانون الإصلاح الزراعى) ، فشأن المزارعة فى ذلك شأن الإيجار العادى للأرض الزراعية .

فنبحث هذه الأحكام الخاصة : (أولاً) فيما يتعلق بأركان المزارعة .

(ثانياً) وفيما يتعلق بآثار المزارعة . (ثالثاً) وفيما يتعلق بانتهاء المزارعة .

المبحث الأول

الأحكام المتعلقة بأركان المزارعة

٧٦٧ - التراضى : تنعقد المزارعة ، كسائر العقود ، بإيجاب وقبول من المتعاقدين . وقد قدمنا عند الكلام فى الإيجار العادى للأرض الزراعية أن المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعى تنص على أنه « يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة مهما كانت قيمته . ويكتب العقد من أصليين ، ويبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر . فإذا لم يوجد عقد مكتوب ، كان الإيجار مزارعة لمدة ثلاث سنوات ، نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات . وهذا النص يسرى على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادى للأرض الزراعية ، فكلاهما إيجار واقع على أرض زراعية . وبتطبيق النص على المزارعة ، يجب القول إن المزارعة التى تكون لمدة ثلاث سنوات والتى يكون نصيب المالك فيها النصف لا يشترط فيها الكتابة ، لا للانعقاد ولا للإثبات . فيجوز للمزارع أن يثبت بجميع الطرق ، ومنها البيئة والقرائن ، أنه دخل الأرض كمستأجر ، وعند ذلك يفترض القانون أن العقد مزارعة مدتها ثلاث سنوات ونصيب المالك فيها النصف . ويتبين من ذلك أن الكتابة ليست ركناً شكلياً فى عقد المزارعة ، كما هى فى الإيجار العادى للأرض الزراعية^(١) . ولكن يلاحظ من جهة أخرى أنه

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٣٣ .

لا يجوز لأى من الطرفين إثبات عكس ما افترضه القانون إلا بالكتابة . فلا يجوز للموثر أن يثبت أن المزارعة لمدة أكثر من ثلاث سنوات ، كما لا يجوز للمزارع أن يثبت أن نصيب المالك أقل من النصف ، إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها .
والتراضى يقع بين المزارع والموثر . ولا يشترط في الموثر أن يكون مالكا للأرض ، فصاحب حق الانتفاع والمستأجر الأصلي وأى شخص يملك التصرف في الانتفاع بالأرض يستطيع أن يوثرها مزارعة كما يستطيع أن يوثرها إيجاراً عادياً .

ويجب أن يكون التراضى خالياً من العيوب ، فإذا شاب غلط أو تدليس أو إكراه كانت المزارعة قابلة للإبطال . ويلاحظ هنا أن شخصية المزارع ذات اعتبار جوهري في المزارعة ، فإن الموثر يتخير عادة المزارع لصفات شخصية فيه من الأمانة والكفاية وحسن المعاملة . فعلى هذه الصفات يتوقف حسن استغلال الأرض وما تنتجه من محصول يشارك فيه الموثر . ومن ثم يكون الغلط في شخص المزارع غلطاً جوهرياً يترتب عليه أن تكون المزارعة قابلة للإبطال . وإذا أبطلت المزارعة أو كانت باطلة ، كان المحصول للموثر على أن يرد للمزارع ما أنفقه مع تعويض عادل عما قام به من العمل ، وذلك قياساً على حالة ما إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها على ما سئرى (٦٢٧ مدنى) . وقد تضمن التقنين المدنى العراقى نصاً في هذه المسألة على خلاف ما تقدم ، فقد قضت المادة ٨١٥ من هذا التقنين بأنه « إذا فسخت المزارعة أو وقعت باطلة ، يكون المحصول كله لصاحب البذر وللطرف الآخر أجر المثل » . فإذا كان صاحب البذر هو المزارع كان المحصول له وكان للموثر أجره مثل الأرض ، وإذا كان صاحب البذر هو الموثر كان المحصول له وكان للمزارع أجر مثل العمل . وفي الحالتين يسترد كل ما أنفقه (١) .

٧٦٨ — العين المؤجرة : يجب أن تكون العين المؤجرة ، كما هو صريح

نص المادة ٦١٩ سالفه الذكر ، أرضاً زراعية عراء أو أرضاً زراعية مغروسة بالأشجار كأرض الجنائن . والمهم أن تكون أرضاً تنتج محصولاً زراعياً دورياً (٢) .

(١) عباس حسن الصراف فقرة ١١١٥ .

(٢) فلا ترد المزارعة على أرض غرست فيها أشجار ، لا بقصد اقتسام الثمر الناتج من =

فلا ترد المزارعة على المناجم ولا على المحاجر . وكان فريق من الفقهاء في فرنسا يجيز أن ترد المزارعة على بركة الصيد ، فيقوم المستأجر بالمحافظة عليها وصيانتها وصيد ما فيها من السمك ، ويتقاسم ما ينتج من الصيد مع المؤجر^(١) . ولكن منذ صدور قانون ١٨ يولييه سنة ١٨٨٩ الذى ينظم عقد المزارعة في فرنسا^(٢) هجر هذا الرأى ، إذ تقضى المادة الأولى من هذا القانون بأن المزارعة تقع على أرض زراعية يتعهد المستأجر بزراعتها ، وإن كان بعض الفقهاء لا يزال يرى بالرغم من ذلك ألا يتقيد بحرفية النص فيجيز أن ترد المزارعة على بركة الصيد^(٣) .

أما في مصر فلا محل للشك ، فالمزارعة كما قدمنا لا ترد إلا على أرض زراعية تنتج محصولاً زراعياً دورياً . وإذا أوجرت بركة الصيد بحصة من محصول السمك الذى بصطاد فيها صح ذلك ، ولكن العقد لا يكون مزارعة وإنما يكون عقد إيجار عادى . ومن ثم يجوز أن تكون مدته أقل من ثلاث سنوات ، وتكون حصة المؤجر فيه أكثر من النصف .

٧٦٩ - المدة - نص قانونى : تنص المادة ٦٢١ من التقنين المدنى على ما يأتى : « إذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت دورة زراعية سنوية »^(٤) . ولكن

= الأشجار ، بل يقصد اقتسام أخشاب الأشجار بعد اقتلاعها (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٦٩ ص ٢٩٧ - انظر عكس ذلك وأن المزارعة ترد في هذا الفرض : محمد ليبب شنب فقرة ٤٢٧ ص ٤٧٠) .

(١) جيوار ٢ فقرة ٦١٥ ، بودرى وخال ١ فقرة ١٤٨ .
(٢) وقد أعيد في فرنسا تنظيم عقد المزارعة بقانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المعدل بقانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ وهو قانون يعرض للإيجارات الزراعية بأنواعها المختلفة . ويطلق على المزارعة métayage أو amodiation أو bail à colonat partiaire .

(٣) أوبرى وروولسمان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٥٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٦٩ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣١ من المشروع التمهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٠ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٩ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢١ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٩ - ص ٦٣٠) .

ويقابل النص في التقنين المدنى القديم م ٣٩٧/٤٨٥ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « إن لم تعين مدة إيجار الأرض للزراعة فيها على الوجه المذكور ، يعتبر تأجيرها واقعاً على محصولات سنة واحدة » . وكانت المادة ٤٨٤ من التقنين المدنى المختلط تنص على أنه « يجوز أن تكون المزارعة لعدة سنين ، وفي هذه الحالة تنتهى السنة الأخيرة بأخذ المحصولات سواء تقدمت عن أوانها أو تأخرت ، ولو وجد أى شرط خلاف ذلك » . ولم يكن لهذا النص مقابل =

جاء بعد ذلك قانون الإصلاح الزراعي وتنص المادة ٣٥ منه ، كما رأينا ، على أنه « لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض عن ثلاث سنوات » . ويسرى هذا النص على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادي للأرض الزراعية ، ومن ثم يعتبر ناسخاً لنص المادة ٦٢١ مدني سالفه الذكر ، ويكون الحد الأدنى لمدة المزارعة ثلاث سنوات أي ثلاث دورات زراعية سنوية^(١) . وقد راعى القانون في ذلك مصلحة الفلاح حتى يستقر في الأرض ويستغلها مدة كافية . وهذا الحد الأدنى يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا يجوز الاتفاق على مخالفته . فإذا عين المتعاقدان مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، أو لم يعينا مدة أصلاً ، كانت المدة ثلاث سنوات حتماً . أما إذا عينا مدة تزيد على ثلاث سنوات ، كانت المدة هي ما اتفقا عليه . وقد بينا ذلك تفصيلاً في الإيجار العادي للأرض الزراعية^(٢) .

وقد رأينا أن الأرض التي تزرع قصباً تختلف سنتها الزراعية عن السنة الزراعية للمحصولات الأخرى ، إذ القصب يبقى في الأرض أكثر من سنة . وقد صدر تفسير عادي من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، بجلسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، يجيز لمؤجر أرض القصب أن يؤجرها مزارعة لمدة سنتين وأربعة أشهر ، وهي المدة التي يؤخذ فيها محصولان من القصب (غرس وخافة أولى) ، ويستمر

في التقنين المدني الوطني ، ولكن قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن هذا النص لا يتعارض مع أحكام التقنين المدني الوطني بل هو موافق لها (استئناف وطني ٢١ يناير سنة ١٩٢٤ المجموعة الرسمية ٢٥ رقم ١٣ ص ١٦ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ١٤٣) - (وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٨٨ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٢٠ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ١/٨٠٧ (مطابق) - وانظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٨٦

فقرة (١٠٨٧) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

(١) منصور مصطفى منصور فقرة ٢٥٥ - محمد لبيب شنب فقرة ٤٣١ - وقارن سليمان مرقس فقرة ٣١٠ - محمد كامل مرسي فقرة ٢٨٨ ص ٣٧٦ وفقرة ٢٩١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٣٦ - فقرة ٧٣٩ . وقد نشر أخيراً في الصحف أن هناك

مشروع تعديل لقانون الإصلاح الزراعي ، يقضي بأنه لا يجوز ، خلال مدة العقد ، الجمع بين نظام الإيجار بالنقد ونظام الإيجار بالمزارعة .

المزارع في الأرض الثمانية الأشهر الباقية من ثلاث السنوات بموجب إيجار عادى ،
مخزوع الأرض إما زراعة نيلية (ذرة أو أرزاً) وإما خضاراً أو مقاتاً ، ويدفع
الأجرة عن ثلثي السنة بما يعادل ثلثي سبعة أمثال الضريبة (١) .

٧٧٠ - الأجرة - نص قانوني : تنص المادة ٦٢٤ من التقنين المدنى
على ما يأتى : « ١ - توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة
التي يعينها العرف . فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، كان لكل منهما نصف
الغلة . ٢ - فإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان
معاً تبعة هذا الهلاك ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر (٢) » . وجاء بعد ذلك

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٣٨ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٦ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق
لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٣ في المشروع النهائى .
وفي لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب عدل النص تعديلاً من مقتضاء النص صراحة على كيفية
توزيع مصروفات الزراعة ونحوها بين المؤجر والمزارع ووضع حد أدنى لنصيب المزارع في صافي
الغلة منعاً لتعسف المؤجر وأصبح النص كما يأتى : « ١ - مصروفات الزراعة ونفقات البذر
والتسميد والحصاد وجمع المحصول والإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع بالمألف بالأرض المؤجرة
موفقاً للمادة ٦٤٢ فقرة ١ يتحملها المؤجر والمستأجر كل بنسبة حصته في الغلة . ٢ - وتوزع الغلة
بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان
لكل منهما نصف الغلة . وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يقل نصيب المزارع عن خمسي صافي
الغلة . وإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معاً تبعة هذا الهلاك ،
ولا يرجع أحد منهما على الآخر » . ووافق مجلس النواب على النص كما عدلته لجنته ، تحت رقم ٦٥٢ .
وفي لجنة الشيوخ أرجع النص إلى كان عليه في المشروع النهائى وألغيت التعديلات التي أدخلها
مجلس النواب ، وجاء في تقرير اللجنة ما يأتى : « أخذت اللجنة بالنص الذي قدمته الحكومة
دون التعديل الذي أدخله مجلس النواب ، لأن النص العام في المزارعة جعل المرجع للاتفاق أو
العرف في جميع الأحكام الواردة في هذا الشأن . فن الحير أن يترك للطرفين أن يتفقا على نسبة
توزيع الغلة أو أن يحكم فيها العرف عند عدم الاتفاق ، فإن لم يوجد عرف كان من العدل أن
تقسم الغلة بالتساوى . لا محل لاشتراط ألا يقل نصيب المزارع عن خمسي صافي الغلة ، لأن هذا
الاشتراط يقابله التزام في تحمل مصروفات الزراعة ونفقات البذر والتسميد والحصاد والإصلاحات
سوقد ينوء المزارع بتحمل نسبة الخمسين في هذه النفقات ، وقد ينفق الطرف الآخر هذه المصاريف
ولكنه لا يحصل من الغلة على حصة تتعادل مع ما أنفق . هذا وقد رأت اللجنة فضلاً عما تقدم
أن هناك تشريعاً في طريقه إلى البرلمان يحدد علاقة المؤجر بالمزارع ، وأنه لا يحسن إقحام أحكام
استثنائية في القانون العام لأنها عرضة للتغيير » . وصار رقم المادة ٦٢٤ . ووافق عليها مجلس
الشيوخ كما عدلتها لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٧ - ص ٦٣٩) .

قانون الإصلاح الزراعي فنص في المادة ٣٣ منه ، كما رأينا ، على ما يأتي :
 « . . وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات » . فيجب اعتبار هذا النص مكملاً للمادة ٦٢٤ مدني سالفه الذكر .

وبنخلص من النصوص المتقدمة أنه بعد أن يقوم كل طرف بتحمل المصروفات التي تقع على عاتقه^(١) على الوجه الذي سنبينه ، يوزع المحصول عيناً بين الطرفين ، فيأخذ كل منهما النسبة المتفق عليها ، كأن يأخذ المؤجر النصف والمزارع النصف الآخر أو يأخذ المؤجر الثلث والمزارع الثلثين . ولا يجوز الاتفاق على أن تكون حصة المؤجر أكثر من النصف ، ومؤدى ذلك أنه لا يجوز الاتفاق على أن تكون حصة المزارع أقل من النصف . وقد كانت

= ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن المادة ٣٩٦/٤٨٣ من هذا التقنين تنص على أن المزارع يؤدي « حصة معلومة من محصولاتها (الأرض) إلى المؤجر » . فترك للمتعاقدین الاتفاق على الحصة التي تؤدي للمؤجر أجرة للمزارعة . فإذا لم يوجد اتفاق فلم يكن هناك ما يمنع ، في عهد التقنين المدني القديم ، من اتباع العرف ، وإذا لم يوجد عرف فلا مناص من القسمة مناصفة . وتتفق بذلك أحكام التقنين المدني القديم مع أحكام التقنين المدني الجديد .
 . . . ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :
 . . . ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :
 . . . التقنين المدني السوري م ٥٩١ (مطابق) .

. . . التقنين المدني الليبي م ٦٢٣ (مطابق) .
 . . . التقنين المدني العراقي م ٨٠٦ : يشترط حين العقد تعيين حصة المزارع جزءاً شائعاً من المحصول ، ويجوز الاتفاق على احتساب البذر والضرائب من أصل المحصول وقسمة الباقي .
 م ٨٠٩ : ١ - مصروفات الأعمال الزراعية وصيانة الزرع وجمع المحصول والمحافظة عليه وإصلاح الأدوات والترميمات الطفيفة للمباني الزراعية كل هذا يكون على المزارع ،
 ٢ - وعلى صاحب الأرض الترميمات غير الطفيفة للمباني الزراعية والتحسينات اللازمة للأرض .
 ٣ - ويتحمل صاحب الأرض والمزارع ، كل بنسبة حصته في الغلة ، ما يلزم من نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيفة . ٤ - كل هذا ما لم يوجد قانون أو اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك . (وأحكام التقنين العراقي تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١٠٣ - فقرة ١١٠٩) .

تقنين الموجبات والعقود الليباني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

(١) وبعد أن يحصل المزارع على ما يقضى به العرف ، بحكم أنه يعيش في الأرض التي يزرعها ، من خضار وألبان لغذائه ، وعلف لماشيته ، وحطب لوقوده ، ومبان لسكنائه ، (سليمان مرقس فقرة ٣١٣ ص ٥٨٥) .

اللجنة التشريعية في مجلس النواب ، عند مناقشة التقنين المدني الجديد ، قد قدمت اقتراحاً أكثر تواضعاً ، فاشتطت ألا تكون حصة المزارع أقل من الخمسين ، ولكن لجنة مجلس الشيوخ رفضت هذا الاقتراح (١) . فأتى قانون الإصلاح الزراعي وفرض بحق ألا تكون حصة المزارع أقل من النصف ، وهذا هو النصيب العادل للعمل عندما يشترك مع رأس المال في الإنتاج (٢) . فإذا لم يوجد اتفاق على النسبة التي يوزع بها المحصول ، اتبع العرف الزراعي في تحديد هذه النسبة بشرط ألا تقل حصة المزارع عن النصف . فإذا لم يوجد عرف ، اقتسم الطرفان المحصول مناصفة ، فيكون نصيب العمل مساوياً لنصيب رأس المال ما دام الطرفان لم يتفقا ولم يقض العرف بأن يكون للعمل نصيب أكبر . وهذا الحد الأدنى لحصة المزارع في المحصول ، وهو النصف ، يسرى على جميع عقود المزارعة سواء وقعت على أرض زراعية عراء أو على أرض مغروسة بالأشجار . فلا يستثنى من ذلك الحدائق وأراضي المشاتل والزهور ، كما استثنت هذه من تقدير الحد الأقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة في الإيجار العادي طبقاً للتفسير التشريعي الذي تقدم ذكره (٣) .

ويخلص مما قدمناه أن تعيين الحد الأدنى لحصة المزارع بنصف المحصول يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا الاتفاق على ما يخالفه . وكل اتفاق يجعل حصة المزارع أقل من النصف يكون باطلاً ، ويجب في هذه الحالة رفع حصة المزارع إلى النصف . ويستطيع المزارع أن يتمسك بهذا البطلان في أي وقت ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضي خمس عشرة سنة .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٨ - ص ٦٣٩ - وانظر آنفاً نفس الفقرة : - في الهامش .

(٢) ويقضى قانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ المعدل لقانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ في فرنسا . ألا تقل حصة المزارع عن الثلثين ولا تزيد حصة المؤجر على الثلث . ولكن ذلك يحسب من مجموع المحصول (ensemble des produits) ، فيحسب على المزارع إذن ما يجنيه من مزايا كالخضار والألبان والعلف والخطب وما إلى ذلك . وفي تقصى كل هذا ليحسب على المزارع من المشقة ما لا يخفى . ولا يجوز مع ذلك للمحكمة أن تزيد في حصة المؤجر على الثلث (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٧٢ - سافاتييه الوجيز في الإجراءات الزراعية سنة ١٩٥٢ فقرة ٢٦١ وما بعدها) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٤٢ .

وله أن يسترد ما أخذه المؤجر زائداً على نصف المحصول ، ويجوز أن يثبت الزيادة بجميع طرق الإثبات ولوزادت على عشرة جنيهاً (١) .

وتنص المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة . . . ويجوز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يتجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي تقاضاها من المستأجر » . وهذا النص يسرى على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادي للأراضي الزراعية ، ومن ثم إذا تقاضى المؤجر أكثر من نصف المحصول وهو عالم بذلك ، كان مرتكباً لجنحة حدد القانون عقوبتها على النحو المتقدم الذكر . ويجوز فوق ذلك أن يحكم القاضي للمستأجر بمبلغ لا يتجاوز ثلاثة أمثال قيمة ما تقاضاه المؤجر من المحصول زيادة على النصف . وفي هذه الحالة لا يكون للمستأجر حق في المطالبة باسترداد الزيادة التي أخذها المؤجر ، فقد استرد قيمتها أو أكثر (٢) .

ولما كان المحصول الناتج من الأرض ملكاً شائعاً بين المؤجر والمزارع بالنسبة التي تقدم بيان تحديدها ، فإنه إذا هلك بخطأ أي منهما كان هذا مسئولاً عن تعويض الآخر قيمة ما هلك من حصته . أما إذا هلك المحصول كله أو بعضه بسبب قوة قاهرة ، فإنه يهلك عليهما كل بمقدار حصته ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر (م ٦٢٤/٢ مدني) . وليس هذا إلا تطبيقاً للقاعدة

(١) ويبدو أن المؤجر تثبت له ملكية حصة شائعة في المحصول بمجرد ظهوره ، ولا يكون المزارع مديناً بها له ، بل يكون للمؤجر عليها حق مباشر هو حق الملكية الشائعة . وكذلك المزارع حق الملكية الشائعة فيما يتعلق بحصته . ويترتب على ذلك أن المزارع إذا أخذ أكثر من حصته كان مغتصباً ، وكذلك يكون المؤجر مغتصباً إذا أخذ أكثر من حصته . ووجب على من أخذ أكثر من حصته أن يرد الزيادة ، لا بدعوى استرداد مدفوع دون حق وهي تسقط بثلاث سنوات من وقت علم الدافع بأنه دفع أكثر مما يجب ، بل بدعوى الاسترداد التي تثبت لكل مالك في استرداد ملكه من يد الغير وهي لا تسقط إلا بمضي خمس عشرة سنة من وقت أخذ الزيادة .

(٢) انظر في ذلك ما قدمناه آنفاً في الإيجار العادي للأراضي الزراعية فقرة ٧٤٣ .

التي تقضى بأن الشئ يهلك على مالكه . فإذا كانت حصة المؤجر في المحصول الثلث ، وهلك من المحصول خمسة بقوة قاهرة ، لم يأخذ المؤجر إلا أربعة أخماس الثلث ويهلك عليه خمس الثلث . وقد رأينا في الإيجار العادى للأرض الزراعية أنه يجب التفريق بين ما إذا كان المحصول قد هلك قبل حصاده فيطلب المستأجر إسقاط الأجرة أو إنقاصها ، أو هلك بعد الحصاد فلا يرجع المستأجر على المؤجر بشئ ويتحمل وحده تبعة الهلاك^(١) . والفرق في الحكم بين الحالتين يرجع إلى أن المؤجر في المزارعة شريك في المحصول ، فيهلك عليه بمقدار حصته فيه ولو هلك بعد الحصاد . أما المؤجر في الإيجار العادى فلا يملك من المحصول شيئاً ، فإذا هلك بعد حصاده لم يتحمل تبعة ذلك . وإنما يتحمل إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول قبل الحصاد لأنه ملتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض ، وقبل الحصاد لا يكون المستأجر قد تمكن من الانتفاع بالأرض الانتفاع الكامل . وقد سبق بيان ذلك^(٢) . أما إذا امتنع على المزارع تهيئة الأرض للمزارعة أو من بذرها ، أو هلك البذر كله أو أكثره ، وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، فإن تبعة الهلاك يتحملها الطرفان كل بمقدار حصته ، وهذا هو نفس الحكم الذى قدمناه في خصوص الإيجار العادى للأرض الزراعية (م ٦١٥ مدنى)^(٣) .

بقى ، لنستكمل صورة توزيع الغلة بين الطرفين ، أن نبين ما يتحمله كل منهما من مصروفات الأرض والزراعة . وقد كان المشرع التمهيدى للتقنين المدنى يتضمن نصاً فى هذا الخصوص ، فكانت المادة ٨٣٥ من هذا المشروع تنص على ما يأتى : « ١ - مصروفات الزراعة وصيانة العين وجمع المحصولات وإصلاح الأدوات والترميمات التأجيرية للمباني ، كل هذا يكون على المستأجر . ٢ - وعلى المؤجر الترميمات غير التأجيرية والتحسينات اللازمة للأرض . ٣ - ويتحمل المؤجر والمستأجر ، كل بنسبة حصته فى الغلة ، نفقات البلر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيلية والحصاد ، وذلك إذا رغب أحد منهما فى استعمال

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٥٠ - فقرة ٧٥١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٥٠ - فقرة ٧٥١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٤٩ .

وسائل معتادة في الاستغلال لا توجد في العين المؤجرة إذا كانت هذه الوسائل
نما لا تتوافر عادة عند المستأجر . ٤ - كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره .
وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص : « توزع
النفقات ما بين المؤجر والمزارع على أساس وجود الشركة بينهما على النحو
الآتى : يستقل المزارع بتحمل مصروفات الزراعة وما يتبعها من جمع المحصول ،
وكذلك مصروفات صيانة العين والأدوات والترميمات التأجيريه للمباني . ويستقل
المؤجر بتحمل مصروفات الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للعين . ويشترك
الاثنان ، بنسبة حصة كل منهما في الغلة ، في تحمل نفقات البلر والتسميد ومقاومة
الأمراض الطفيلية والحصاد . وقد تقدم أن هذه نفقات يستقل بتحملها المزارع ،
ولما يشترك الاثنان في تحملها إذا رغب أحد منهما في استعمال وسائل للاستغلال
لا توجد في العين المؤجرة بشرط أن تكون وسائل معتادة (وإلا استقل بتحملها
من طلبها) ، وبشرط ألا تتوافر عادة عند المستأجر (وإلا استقل هذا بتحملها) .
كل ذلك ما لم يقضى اتفاق بغيره . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ،
ولم يذكر سبب الحذف (١) ، ويبدو أنه أريد ترك هذه المسألة للعرف الزراعى .
وقد صدر فعلا من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعى ، بجلسة ٨ أكتوبر
سنة ١٩٥٢ ، تفسير عادى لعبارة « بعد خصم جميع المصروفات » الواردة في
المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى ، يبين كيف توزع النفقات على المؤجر
والمزارع . وقد جاء في هذا التفسير ما يأتى :

« في الأرض التى تزرع على نظام الزراعة ، يكون اقتسام المصروفات
وغيرها بين المالك والمستأجر على الوجه الآتى : »

« (أ) ما يلزم به المالك من نفقات الزراعة : ١ - الأموال الأميرية
والضرائب الإضافية الحالية . ٢ - الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة
للزراعة (العين) ومبانيها . »

« (ب) ما يلزم به المستأجر من نفقات الزراعة : ١ - جميع العمليات
اللازمة للزراعة ، سواء عمل فيها بنفسه أو بأولاده أو بعماله أو بالماشية من خدمة
في الأرض والزراعة وعمليات الري ، مما لم ينض على اقتسامه . ٢ - التسميد

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٤ - ص ٩٣٥ فى الهامش .

بالسماذ البلدى اللازم للزراعة . ٣ - جمع المحصول . ٤ - مقاومة الآفات التى تقاوم عادة باليد . ٥ - تطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية . ٦ - إصلاح آلات الري والزراعة العادية - وكل تقصير فى العمليات التى يلزم المستأجر بها يكون للمالك الحق فى أن يجريها بنفسه ، وتحتسب أجرتها الفعلية على المستأجر .
« (ج) ما يلزم به المالك والمستأجر مناصفة فى المصروفات : ١ - ما يشترى نقداً للزراعة من تقاو وأسمدة كيماوية ومبيدات الأمراض والحشرات التى لا تقاوم عادة باليد . ٢ - تكاليف الري بالآلات الميكانيكية فى الحدود التى تقررها وزارة الأشغال العمومية (١) . ٣ - تطهير المصارف والقنوات الرئيسية . ٤ - ما يلزم للإشراف على الزراعة من خفراء وخولة - وكل تقصير فى العمليات التى يلزم المستأجر بها يكون للمالك الحق فى أن يجريها بنفسه ، وتحتسب أجرتها الفعلية على المستأجر . »

ويبدو أن الأساس الذى استند إليه هذا التقسيم يقوم على المبادئ الآتية :
(١) يتحمل المستأجر الترميمات التأجيرية كتطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية وإصلاح آلات الري والزراعة ، أما الترميمات غير التأجيرية كالترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للأرض ومبانيها ، وكذلك الضرائب ، فيتحملها المؤجر .
(٢) يقوم المستأجر بجميع ما تتطلبه الزراعة من عمل يدوى ، من خدمة فى الأرض وري وتسميد بالسماذ البلدى ومقاومة الآفات التى تقاوم عادة باليد وجمع المحصول . (٣) يتحمل المؤجر والمستأجر مناصفة ، أو بنسبة حصة كل منهما فى المحصول ، ما تقتضيه الزراعة من مصروفات ، كالمبالغ التى تصرف فى شراء التقاوى والأسمدة الكيماوية ومبيدات الأمراض والحشرات التى لا تقاوم

(١) وقد صدر قرار من وزير الأشغال العمومية ، بشأن أجور الانتفاع بمياه الآبار الارتوازية ، يقضى بأن يكون الأجر الذى يؤديه المزارعون المنتفعون بهذه المياه لرى أراضيهم بحسب الفئات الآتية : الريّة الواحدة للفدان ٥٠٠ ملجم للزراعة الصيفية أو الشتوية ، وجنيه واحد للشرقى الأذرة والأرز ، بالوجه البحرى - ٦٠٠ ملجم للزراعة الصيفية أو الشتوية ، و٦٠٠ م للشرقى أو القصب ، فى مديريات الجيزة وبني سويف والفيوم - ٦٥٠ م للزراعة الصيفية أو الشتوية ، و١٠٠ م للشرقى أو القصب ، فى مديريات المنيا وأسيوط بحرى فم الإبراهيمية - ٨٠٠ م للزراعة الصيفية أو الشتوية ، و١٠٠ م للشرقى أو القصب ، فى مديريات أسيوط قبل فم الإبراهيمية وجرجا وقنا وأسوان - وتزاد الأجرة بمقدار ٤٠٪ للأراضى الرملية الهجئة و ٢٠٪ للأراضى الصغراء (نصف الرملية) .

عادة باليد، وكتكاليف الري بالآلات الميكانيكية ، وكنفقات تطهير المصارف والقنوات الرئيسية ، وكأجور الحفراء أو الخولة (١) .

المبحث الثاني

الأحكام المتعلقة بآثار المزارعة

§ ١ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر

٧٧١ - تسليم الأرض المؤجرة - المواشى والأدوات الزراعية -

نص قانوني : تنص المادة ٦٢٢ من التقنين المدني على ما يأتي : « الإيجار في المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التي توجد في الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر » (٢) .

(١) قارن عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ٩٩ - ويقول في هذا الصدد : « التفسير العادي الخاص بتقسيم النفقات في الزراعة . . يبدو أن أساسه أن ما يخدم الأرض ذاتها يكون على المالك وحده ، وما يخدم المحصول وحده يتحمله المزارع ، وما يشترك في الانتفاع به الأرض والمحصول يكون مشاركة بينهما » . وظاهر أن ثمن التقاوى ومبيدات الأمراض والحشرات وتكاليف الري بالآلات الميكانيكية وأجور الحفراء والخولة ، كل ذلك ينتفع به المحصول وحده دون الأرض ، ومع هذا يتحمله كل من المؤجر والمزارع . والسبب ، فيما نرى ، أن هذه مصروفات نقدية فيتحملها المؤجر والمزارع ، وليست عملاً يدوياً ليتحمله المزارع وحده .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣٢ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة بعد إدخال تعديلات لفظية عليه جعلته مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٥١ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٢ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٠ - ص ٦٣٢) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٨٦/٣٩٨ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « تدخل في التأجير بهذا الوجه الآلات الزراعية والمواشى الموجودة في الأرض في وقت العقد إذا كانت تلك الآلات والمواشى مملوكة للمؤجر ، ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك » . (وأحكام التقنين القديم تتفق مع أحكام التقنين الجديد) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٨٩ هـ (مطابق) .

وقد قدمنا ، عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، أن الأحكام المتعلقة بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر ، كتعيين ما الذي يجب تسليمه من أرض زراعية وملحقاتها ، وعلى أية حالة يجب أن يسلم ، وكيف ومتى وأين يكون التسليم ، وجزاء عدم القيام بالتسليم ، هي نفس الأحكام التي قدمناها في الإيجار بوجه عام ، وهي أيضاً نفس الأحكام التي تسرى على المزارعة (١) .

ويتبع في تحديد ملحقات الأرض الزراعية في المزارعة ما سبق إيراده في شأن تحديد ملحقات العين المؤجرة (٢) .

أما في خصوص المواشي والأدوات الزراعية فالمزارعة تختلف عن الإيجار العادي للأرض الزراعية ، فقد رأينا في الإيجار العادي للأرض الزراعية أن المواشي والأدوات الزراعية لا تعد من ملحقات الأرض ، فلا يلزم المؤجر بتسليمها للمستأجر إلا إذا كان الإيجار يشملها (م ٦١٠ مدني) (٣) . أما في المزارعة فإن المادة ٦٢٢ مدني سالفه الذكر تنص صراحة على عكس هذا الحكم ، وتقضي بأن المواشي والأدوات الزراعية تعتبر من ملحقات الأرض ، فيلزم المؤجر بتسليمها للمستأجر ولو لم يشملها العقد . ويرجع السبب في هذا الاختلاف في الحكم أن القاعدة في المزارعة أن يقدم المؤجر رأس المال ويقدم المزارع العمل . ورأس المال في المزارعة يشمل الأرض المزارعية وما يوجد عليها من مواش وأدوات زراعية ، فهذه لا يستغنى عنها في الزراعة وتعديل أهميتها الأرض نفسها (٤) . ولذلك يكون من المفروض ، ما لم يتفق على غير ذلك ، أنها تدخل

= التقنين المدني الليبي م ٦٢١ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٢/٨٠٧ : والإيجار بالمزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشي التي تستخدم في الزراعة والموجودة في الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة لصاحب الأرض ، ما لم يتفق على غير ذلك . (وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري : أنظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٩١ - فقرة ١٠٩٣) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

(١) انظر آنفاً فقرة ١٦٤ وما بعدها وفقرة ٧٤٦ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٧٠ - فقرة ١٧١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

(٤) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « خلافاً لما تقدم في الأراضي الزراعية ، تختص المزارعة بأنها تشمل الأدوات الزراعية والمواشي التي توجد في =

مع الأرض في المزارعة ، ولولم يشملها العقد . ويشترط في ذلك أن تكون موجودة في الأرض وقت التعاقد وأن تكون مملوكة للمؤجر ، وذلك حتى يستقيم هذا الذي يفرضه القانون من أن المزارعة تشملها مع الأرض ، إذ أن وجودها في الأرض وقت التعاقد وكونها مملوكة للمؤجر كل ذلك يجعل المزارع يطمئن إلى أن العقد يشملها . وشرط أن تكون مملوكة للمؤجر يجب التوسع في تفسيره ، فيكفي أن يملك المؤجر حق الانتفاع بها ولولم يكن مالكا لها . فإذا كان المؤجر مستأجراً للمواشي والأدوات الزراعية أو كان له فيها حق انتفاع ، فإنها تدخل في المزارعة مع الأرض ولولم يذكر ذلك في العقد (١) .

ويلاحظ أن حصة المؤجر في المحصول هي أجرة الأرض والمواشي والأدوات الزراعية جميعاً ، وأنه يجب في جميع الأحوال ألا تزيد على نصف المحصول كما سبق القول .

ويحذر محضر جرد بالمواشي والأدوات الزراعية ، وقد سبق بيان ذلك عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، وما قلناه هناك ينطبق هنا (٢) . فإذا لم يحذر محضر جرد ، افترض ، حتى يقيم المزارع الدليل على العكس ، أن هذا قد تسلم المواشي والأدوات الزراعية في حالة حسنة ، وقد سبق بيان ما تقضى به القواعد العامة في ذلك (٣) . أما عبء إثبات أنه يوجد بالأرض مواشي وأدوات زراعية شملها العقد فيقع على من يدعى ذلك ، فإن ادعاه المستأجر وقت تسلم الأرض المؤجرة كان عليه إثباته ، وإن ادعاه المؤجر وقت استرداد العين المؤجرة كان هو المكلف بالإثبات (٤) .

= في الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر . فهي تدخل دون اتفاق ، ولا تخرج إلا بالاتفاق على خروجها . وترجع هذه الخاصية إلى ما سبق بيانه من أن المزارعة شركة بين المؤجر والمزارع ، والمؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات ومواشي (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣١) .

(١) فإذا لم يكن للمؤجر حق الانتفاع بالمواشي والأدوات الزراعية ، بأن كانت مثلاً مملوكة لمستأجر سابق أو معارة للمؤجر وانتهت الإعارة أو مودعة عنده ، فإنها لا تدخل في المزارعة ولا يشملها العقد (سليمان مرقس فقرة ٣١١ ص ٥٨٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٢٩٢ ص ٣٧٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٥٦ ص ٦٥٣) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٤١٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

وما دامت المزارعة تشتمل المواشى والأدوات الزراعية على النحو الذى قدمناه ، فإن المؤجر يكون ملتزماً بتمكين المزارع من الانتفاع بها . فإذا هلكت الماشية أو تلفت الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر أن ذلك قد وقع بسبب لا يد له فيه ، وجب على المؤجر أن يعرض المزارع ما هلك من الماشية وأن يصلح ما تلف من الأدوات الزراعية أو يقدم للمزارع أدوات بدلها . فإذا لم يبادر إلى تنفيذ التزامه بعد أن يخطر به المزارع بذلك ، جاز لهذا الأخير أن يتولى بنفسه تعويض ما هلك من الماشية وإصلاح ما تلف من الأدوات أو إحضار بدلها ، ويكون ذلك على حساب المؤجر (١) .

٧٧٢ - تعهد الأرضى المؤجرة بالصيانة : والمؤجر فى المزارعة ، كما فى الإيجار العادى للأرض الزراعية ، يلتزم بتعهد الأرضى المؤجرة بالصيانة ، فيقوم بالإصلاحات غير التأجيرية حتى يتمكن المزارع من الانتفاع بالأرض واستغلالها على الوجه المرضى .

والأصل أن الاتفاق هو الذى يعين الإصلاحات غير التأجيرية التى يقوم بها المؤجر . فإذا لم يوجد اتفاق ، عينها العرف الزراعى . وقد رأينا فى تفسير اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعى ، بجلسته ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، تطبيقاً لهذا العرف ، إذ قضى التفسير بأن المؤجر يلتزم بإجراء الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للأرض ومبانيها (٢) . فإذا لم يوجد عرف ، سرت أحكام الفقرة الثانية من المادة ٦١٤ ، وقد رأيناها تنص على ما يأتى : « أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك . وكذلك يكون الحكم فى الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات » (٣) .

وإذا أخل المؤجر بالتزامه من القيام بهذه الإصلاحات ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء ذلك بنفسه وفى استرداد ما أنفقه من

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٧٠ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٤٧ .

الموثر ، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ ، وقد سبق بيان ذلك تفصيلاً عند الكلام في الإيجار بوجه عام (١) .

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر

٧٧٣ - العناية بالزراعة والمحافظة على الأرض وملحقاتها - نص قانوني:

تنص المادة ٦٢٣ من التقنين المدني على ما يأتي : ١ - يجب على المستأجر أن يبذل في الزراعة وفي المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله في شؤونه نفسه . ٢ - وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف في أثناء الانتفاع ، إلا إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها وفي صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد . ٣ - ولا يلزم المستأجر أن يعرض ما نفق من المواشي ولا ما يلي من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه (٢) .

(١) انظر آتفاً فقرة ٢١٩ - فقرة ٢٢٢ - وانظر أيضاً فقرة ٧٤٧ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣٤ من المشروع التمهيدى على وجه

يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا الفقرة الثالثة فقد كانت في المشروع التمهيدى تجرى على الوجه الآتى : « ولا يلزم المستأجر أن يعرض بغير التاج ما نفق دون خطئه من المواشي ، ولا أن يعرض ما يلي من الأدوات الزراعية . كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك » . ووافقت لجنة المراجعة على النص بعد إدخال بعض تعديلات لفظية ، وصار رقمه ٦٥٢ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥١ . وفي لجنة مجلس الشيوخ عدلت الفقرة الثالثة بما يتفق مع التعديل الذى أدخل على المادة ٦١١ مدنى ، وصار نصها ، كما صارت سائر فصوص المادة ، مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأصبح رقم المادة ٦٢٣ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٦٣٢ - ص ٦٣٦) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادة ٣٩٩ / ٤٨٧ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « على المستأجر بهذا الوجه أن يصرف المصاريف اللازمة لحفظ ما يوجد بالأرض من المباني وغيرها من المآوى ، وأن يبذل جهده في خدمة الأرض . وعليه أيضاً أن يستعوض الآلات التى بليت بكثرة الاستعمال ، إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك . ولكن لا يكون ملزماً أن يستعوض الحيوانات التى نفقت إلا من التاج فقط إذا كان هلاكها بدون تقصير منه » .

(ويختلف التقنين المدني القديم عن التقنين المدني الجديد في أن الأول لا يميز بين العناية الواجبة في الزراعة وفي المحافظة على الزرع وبين العناية الواجبة في المحافظة على الأرض - ومع ذلك انظر سليمان مرقس فقرة ٣١٢ ص ٥٨٢ - ص ٥٨٣ حيث يذهب إلى أن التقنين المدني القديم قصد بعبارة « وأن يبذل جهده في خدمة الأرض » أن يبذل المستأجر ما يبذله من العناية =

ويميز القانون ، كما نرى ، بين العناية الواجبة في الزراعة وفي المحافظة على الزرع^(١) وبين العناية الواجبة في المحافظة على الأرض والمواشي والأدوات الزراعية .

(أ) أما في الزراعة والمحافظة على الزرع ، فالمزارع شريك للمؤجر في المحصول كما قدمنا . لذلك طبق القانون معيار الشركة فيما يجب على المزارع أن يبذله من العناية في الزراعة وفي المحافظة على الزرع . فقرر أنه يجب أن يبذل في ذلك من العناية « ما يبذله في شؤون نفسه » ، وهذا قياساً على ما جاء في الفقرة الثانية من المادة ٥٢١ مدني من أن على الشريك « أن يبذل من العناية في تدبير مصالح الشركة ما يبذله في تدبير مصالحه الخاصة » : ومؤدى ذلك أن العناية التي يجب أن يبذلها المزارع في الزراعة وفي المحافظة على الزرع هي نفس العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة . والزراعة هنا فعلاً من شؤونه الخاصة ، إذ هو يملك ما لا يقل عن نصف المحصول . والمؤجر يتحمل نتيجة اختياره للمزارع ، فإن اختاره شخصاً عادياً من أوساط الناس كما هو الغالب ، كانت العناية المطلوبة من المزارع هي عناية الشخص العادي . وإن أساء الاختيار فتعاقد مع شخص معروف بالإهمال في شؤونه الخاصة ، تحمل تبعه ذلك ، وليس له أن يطلب من

= عادة في شؤونه الخاصة - وفي أنه يلزم المزارع باستعراض الآلات التي بليت وباستعراض ما نفق من الحيوانات بما ينتج منها) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٩٠ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٢٢ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي : لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيمكن العمل به

في التقنين العراقي - وقد نصت المادة ٨٠٨ مدني عراقي على ما يأتي : « لصاحب الأرض ولاية التوجيه في استغلالها ، وله الرقابة على أعمال الزراعة . وسلطته في ذلك يحددها القانون أو الاتفاق أو العرف » . ولهذا النص نظير في المشروع التمهيدى للتقنين المدني المصري حذف في لجنة المراجعة - انظر في التقنين المدني العراقي عباس حسن الصراف فقرة ١٠٩٧ - فقرة ١٠٩٨ .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

(١) والمزارع بوجه خاص يلتزم بزراعة الأرض وبجعلها تنتج لأن المؤجر شريك له في المحصول ، بخلاف الإيجار العادي للأرض فإن المستأجر إذا لم يزرع الأرض ولم يلحقها ضرر من جراء عدم زراعتها لم يكن مسئولاً قبل المؤجر مادام يدفع الأجرة (محمد لبيب شنب فقرة ٤٣٤ ص ٤٧٤) .

هذا الشخص إلا العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة، وهي أدنى من عناية الشخص العادى. وإن أحسن الاختيار فتعاقد مع شخص معروف بالحرص والدقة في عمله، أفاد من ذلك، وكان له أن يطلب من هذا الشخص العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة، وهي أعلى من عناية الشخص العادى (١).

وأعمال الزراعة المطلوبة من المزارع هي إجمالاً جميع العمليات اللازمة للزراعة، من خدمة الأرض، وخدمة الزراعة، والتسميد، والحراث، والبذر، والرى، ومقاومة الآفات، وجمع المحصول، وتخزينه. ويستوى أن يعمل في ذلك بنفسه، أو بأولاده، أو بعماله، أو بالماشية، أو بالآلات الزراعية. ففي كل هذه الأعمال، ثم في المحافظة على المحصول قبل الجمع وبعده، يجب أن يبذل من العناية ما يبذله في شؤونه الخاصة. وقد يرقى ذلك إلى أعلى من عناية الشخص العادى، وقد ينزل إلى أدنى من هذه العناية، وذلك بحسب ما هو معروف عنه من نشاط أو إهمال. والغالب أن يلتزم عناية الشخص العادى، إذ أنه يكون عادة شخصاً من أوساط الناس في العناية بشؤونه.

وهنا تتأكد فكرة المشاركة ما بين المزارع والمؤجر، أو ما بين العمل ورأس المال. فالمزارع يشعر، وهو يقوم بأعمال الزراعة أنه شريك لصاحب الأرض، وأنه مطلوب منه أن يبذل من العناية في الزراعة ما يبذله في شؤونه الخاصة ولو كان ذلك أعلى من عناية الرجل العادى. والمزارعة، على هذا الأساس، لا تزال نظاماً زراعياً نافعاً، وبخاصة بعد أن قلت الملكيات الزراعية الكبيرة وانتشرت الملكيات الزراعية المتوسطة والصغيرة عقب تطبيق قانون الإصلاح الزراعى، إذ المزارعة أكثر ما تفيد في الملكيات الزراعية غير الكبيرة. فهي من ناحية تفيد صاحب الأرض يعطى أرضه مزارعة فلا يقطع صلته بها، ويكسب من غلتها أكثر مما يكسب في الإيجار العادى - ففي هذا الإيجار لا يأخذ كبارنا أكثر من سبعة أمثال الضريبة - ويأمن في الأزمات الاقتصادية تقلب العملة وتغير أسعارها فيما لو أخذ الأجرة نقداً. وهي من ناحية أخرى تفيد الفلاح، إذ يشعر أنه شريك

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد: « العناية المطلوبة من المزارع في زراعة الأرض هي العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة. فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية، ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية، لأنه هو الذى اختاره » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٤).

لصاحب الأرض كما سبق القول فيرتفع عن مستوى العامل الزراعي ، ثم يساهم في المسؤولية وفي المكسب ، وبسنتين بقدرة صاحب الأرض على الإنفاق في تحسينها ، ويستطيع أن يقرض منه ما يحتاج إليه وينظره صاحب الأرض إلى وقت بيع المحصول . وبقدر ما يقوم من التعاون بين المزارع والمؤجر ، يوثق هذا النظام في الاستغلال الزراعي ثمرته . وفي الشركة التي أقامها القانون ما بين المزارع والمؤجر ، قد جعل كلا منهما شريكاً على قدم المساواة مع الآخر ، يقوم بواجبه ويتقاضى حقه . ولم يجعل لأحد منهما سيطرة على الآخر ، واقتصر على أن يعين لكل منهما ما يجب أن يقوم به من التزامات ، حتى يسير الاستغلال على الوجه المرص . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً هو المادة ٨٣٣ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « المؤجر هو الذى يتولى التوجيه في استغلال الأرض ، وله الرقابة على أعمال الزراعة ، ويكون كل ذلك في حدود الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق ففي حدود العرف » (١) . فحذف هذا النص في لجنة المراجعة . وبذلك تقوم الشركة ما بين المزارع والمؤجر على أساس من المساواة والتعاون ، كل منهما مسئول عن القيام بالتزاماته ، دون أن يكون لأحد منهما حق التوجيه والرقابة (٢) :

(ب) وأما في المحافظة على الأرض وما يلحق بها من مواش وأدوات زراعية ، فقد رجع القانون هنا إلى معيار الشخص المعتاد ، لأن الأرض والمواشى والأدوات الزراعية هي ملك للمؤجر والمزارع أمين عليها وهو ينتفع بها ، فيجب

(١) وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « لا يقطع صلة المؤجر بالزراعة ، بل هو الذى يتولى التوجيه والرقابة في حدود الاتفاق والعرف ، لأنه شريك ويهيمه نجاح المحصول » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣١ في الهامش) . ولهذا النص نظير في المادة ٨٠٨ من التقنين المدنى العراقى سبق ذكره (انظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش) .

(٢) ومؤدى ذلك أن يقوم المزارع بزراعة الأرض تحت مسئوليته طبقاً لما تهديه إليه تجاربه ، هذا مع عدم الإخلال بأى اتفاق أوعرف ينظم هذه المسألة (سليمان مرقس فقرة ٣١٢ ص ٥٨٤ هامش ١) .

وقد كانت المادة ٥ من قانون ١٨ يوليه سنة ١٨٨٩ في فرنسا تجعل التوجيه والرقابة للمؤجر ، ثم جاء قانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ فألغى هذا النص (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٧١) .

أن يبذل في المحافظة عليها والعناية بها ما يبذله الشخص المعتاد ، وهذه هي العناية المطلوبة في مثل هذه الحالة . فلا يطلب إذن من المزارع عناية أعلى من عناية الشخص المعتاد ولو كانت عنايته بشؤون نفسه أعلى من هذه العناية ، كما تقتضي منه عناية الشخص المعتاد ولو كانت عنايته بشؤون نفسه أدنى من هذه العناية . ومن ثم يكون مسئولاً عما يصيب الأرض من تلف في أثناء الانتفاع بها ، وكذلك يكون مسئولاً عما نفق من المواشي وما يلي من الأدوات الزراعية . ولا يستطيع أن يتخلص من هذه المسؤولية إلا إذا أثبت أنه بذل من العناية في المحافظة على هذه الأشياء ما يبذله الشخص المعتاد . وليس في هذا إلا تطبيق للقواعد العامة في الإيجار ، إذ تنص المادة ٥٨٣ مدني ، كما رأينا ، على أنه « يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً » (١) .

وقد بينا ، عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، مقدار العناية المطلوبة من المستأجر بالنسبة إلى المواشي والأدوات الزراعية ، وهي نفس العناية المطلوبة منه في المزارعة . فعليه ألا يجعل المواشي تعمل أكثر من طاقتها ، وأن يقوم بغذائها وعلاجها وإيوائها . وعليه أن يتعهد الأدوات الزراعية بالعناية المعتادة من تنظيف وإصلاح ، ومن تشحيم وتزييت إذا كانت آلات ميكانيكية ، ولا ينهكها بالعمل ، كما لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تتلف . وإذا نفقت ماشية أو تلفت آلة زراعية ، كان مسئولاً ما لم يثبت أن الهلاك أو التلف كان بسبب أجنبي لا يد له فيه ، أو يثبت أنه بذل العناية الواجبة في حفظها وصيانتها . فإذا أثبت ذلك التزم المؤجر بتعويض ما نفق من ماشية وما تلف من أدوات . أما إذا لم يستطع نفي المسؤولية عنه ، التزم هو بتعويض المؤجر عما تلف من الأدوات الزراعية وعما نفق من المواشي . وقد تقدم تفصيل القول في كل ذلك (٢) .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « أما العناية المطلوبة : في المحافظة على الأرض من التلف فعناية الشخص المعتاد ، وهذا تطبيق للقواعد العامة للإيجار . (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٤) .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٧٥٤ .

أما نتاج الماشية ، فهي في المزارعة شركة بين المزارع والمؤجر بنسبة حصة كل منهما في المحصول ، وذلك بخلاف الإيجار العادي ففيه النتاج ملك المستأجر كما رأينا (١) . فإذا نفق عدد من الماشية في ظروف طبيعية ، وعوضه المزارع من النتاج ، رجع بحصته في هذا النتاج على المؤجر .

وإذا أخل المزارع بالتزامه بالمحافظة على الأرض والمواشي والأدوات الزراعية ، فلهذا الإخلال جزاء مدني هو التنفيذ العيني أو الفسخ ، مع التعويض في الحالتين ، وذلك كله على النحو الذي قدمناه مفصلاً عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية (٢) . والإخلال كذلك جزاء جنائي ، هو الوارد في المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعي . وقد رأينا هذه المادة تنص على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . . . كل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل التزاماته في العناية بالأرض أو بزراعتها على وجه يؤدي إلى نقص جسيم في معدنها أو في غلتها . . . » . وقد سبق بيان ذلك (٣) .

٧٧٤ — القيام بإصلاحات التأجير : والمزارع ككل مستأجر ، ملتزم بإجراء التصليحات التأجيرية . وهذه التصليحات يعينها الاتفاق أو العرف الزراعي . وقد رأينا أن تفسير اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي حدد العرف في ذلك ، فذكر أن المزارع يقوم بتطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية ، وبإصلاح آلات الري والزراعة العادية (٤) .

فإذا لم يوجد عرف ، سرت أحكام الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ مدني ، وقد رأيناها تنص على ما يأتي : « على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة . ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٥٤ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٥٥ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٥٥ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٧٦٩ .

للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره . وقد تقدم تفصيل القول في ذلك ، كما تقدم بيان الجزاء على الإخلال بهذا الالتزام (١) .

٧٧٥ - عزم هواز التنازل عنه الإيجار أو الإيجار من الباطن - نص

قانوني : تنص المادة ٦٢٥ من التقنين المدني على ما يأتي : « لا يجوز في المزارعة أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا برضاء المؤجر » (٢) . ثم أتى قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، فنص في المادة ٣٢ منه على أنه « لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه » . وقد استخلصنا من هذا النص أنه لا يجوز لمستأجر الأرض الزراعية أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار . وقررنا أنه إذا أخل المستأجر بذلك وأجر من الباطن ، فإن الرأي الراجح أن يكون عقد الإيجار الأصلي باطلاً وتقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن (٣) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٨٨ - فقرة ٣٩٠ و فقرة ٧٥٦ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣٧ من المشروع التمهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدى كان يتضمن فقرة ثانية تجرى على الوجه الآتى : « فإذا أخل المستأجر بذلك ، جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض ، وأن يطالب المستأجر بالتعويض عن الإخلال بالعقد » . وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثانية اكتفاء بالقواعد العامة ، وأصبح رقم النص ٦٥٤ في المشروع التمهيدى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٠ - ص ٦٤٢) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص مجرد تطبيق للقواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٩٢ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٢٤ (مطابق) .

التقنين المدني العراقى م ٨١٠ : لا يجوز في المزارعة أن يؤجر المزارع الأرض إلى غيره

أو أن يتنازل عن الإيجار لأحد إلا برضاء صاحب الأرض . فإذا أخل بذلك ، جاز لصاحب الأرض أن يفسخ العقد أو يطالب المزارع بالتعويض . (وأحكام التقنين العراقى تتفق مع أحكام التقنين المصرى ، مع ملاحظة أن المبادئ العامة في التقنين العراقى لا تمنع من الجمع بين الفسخ والتعويض - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١٠١ - فقرة ١١٠٢) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٥٨ .

ففي المزارعة إذن حرم التقنين المدني على المزارع أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا برضاء المؤجر. ثم أتى قانون الإصلاح الزراعي فحرم في إيجار الأرض الزراعية - وتدخل في ذلك المزارعة - الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار بتاتا حتى لو رضى المؤجر. ويخلص من ذلك أن قانون الإصلاح الزراعي قد عدل التقنين المدني في هذه المسألة ، وأصبح لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن ولو برضاء المؤجر. ويلاحظ أن هذا التحريم في المزارعة يقوم على اعتبارين : الاعتبار الأول وهو خاص بالمزارعة يرجع إلى أن شخصية المزارع ملحوظة فلا يجوز تغييرها عن طريق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن^(١) ، ومقتضى هذا أنه يجب أن يصح ذلك متى رضى المؤجر، وهذا ما يقرره التقنين المدني فعلا كما رأينا^(٢). والاعتبار الثاني ، وهو عام يشمل المزارعة والإيجار العادي للأرض الزراعية ، يرجع إلى أنه لا يجوز إيجار الأرض الزراعية إلا لمن يزرعها بنفسه . وهذا الاعتبار الثاني هو الذى يتغلب لأنه يتعلق بالنظام العام ، فوجب إذن القول بأنه لا يجوز للمزارع أن يزارع من الباطن أو أن يتنازل عن المزارعة ولو برضاء المؤجر ، وذلك مطاوعة للاعتبار الثاني دون الاعتبار الأول .

فإذا زارع المزارع من الباطن أو تنازل عن المزارعة ، فإن الجزاء على ذلك يختلف في التقنين المدني عنه في قانون الإصلاح الزراعي . فالتقنين المدني يلتزم

(١) وبخاصة إذا لوحظ أن المزارع لا يلتزم في الزراعة وفي المحافظة على الزرع إلا ببذل العناية التى يبذلها في شؤون نفسه ، فوجب أن يترك إلى صاحب الأرض أن يختار من يطمئن إلى حسن عنايته (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٣١٥ ص ٥٩٠) .

(٢) فتكون القاعدة في المزارعة إذن هي عكس القاعدة المقررة في الإيجار العادي ، ولا يجوز للمزارع أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا إذا وجد شرط يبيح ذلك ، أما في الإيجار العادي فيجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا إذا وجد شرط مانع . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد المادة ٦٢٥ مدنى : « يعرض هذا النص وما بعده . . لانهاء عقد المزارعة على أساس أن شخصية المزارع ملحوظة في هذا العقد ، وهذه هي الفكرة الأخرى التى تقوم إلى جانب فكرة الشركة ، وينبئ عليها ما يأتى : لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن المزارعة أو أن يؤجر من الباطن ، حتى لو لم يوجد شرط مانع . فهذا الشرط مفهوم من طبيعة المزارعة ، إذ هي ملحوظ فيها شخصية المزارع . فإذا أخل هذا بالشرط المانع ، جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض وأن يطالب بالتفويض » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤١) .

القواعد العامة ، ويجز للموثر أن يفسخ المزارعة لإخلال المزارع بالتزامه ، فتسقط المزارعة من الباطن أو التنازل عن المزارعة ، ومن ثم يسترجع الموثر الأرض ، وله فوق ذلك أن يطالب المزارع بالتعويض عن الإخلال بالعقد . وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦٢٥ مدنى يتضمن فقرة فى هذا المعنى تجرى على الوجه الآتى : « فإذا أخل المستأجر بذلك ، جاز للموثر أن يسترجع الأرض ، وأن يطالب المستأجر بالتعويض عن الإخلال بالعقد » . وقد حذفت هذه الفقرة اكتفاء بالقواعد العامة (١) . أما قانون الإصلاح الزراعى فقد رأيناه يبطل عقد المزارعة ، ويقيم العلاقة مباشرة بين الموثر والمزارع من الباطن على أساس المزارعة من الباطن ، أو يقيم العلاقة مباشرة بين الموثر والمتنازل له عن المزارعة مع إبطال المزارعة فيما بين الموثر والمزارع (٢) .

ونرى أنه يجب فى الأصل أن يسرى الجزاء الذى يقضى به قانون الإصلاح الزراعى ، إذ أنه ينسخ من التقنين المدنى ما يتعارض مع أحكامه . ومن ثم يكون للموثر أن يبطل عقد المزارعة ، ويقيم العلاقة مباشرة بينه وبين المزارع من الباطن أو التنازل له عن المزارعة ، ويعتبر هذا أو ذاك هو المزارع محل المزارع الأصلى . ولكن لما كان لشخصية المزارع فى المزارعة اعتبار جوهري بحيث لا يجبر الموثر على قبول مزارع لا يرضاه ، لذلك نرى أن يكون للموثر الخيار بين قبول المزارع من الباطن أو التنازل له عن المزارعة مزارعاً محل المزارع الأصلى على الوجه الذى قدمناه ، أو الاقتصار على إبطال المزارعة فيسترجع الموثر الأرض مع الرجوع على المزارع الأصلى بالتعويض .

٧٧٦ - وجوب ألا يجمع المزارع فى هباته أكثر من خمسين فدانا -

أهماته : وقد قدمنا أن القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ قضى بأنه « لا يجوز لأى شخص هو وزوجته وأولاده القصر أن يحوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو بأية طريقة أخرى من الأراضى الزراعية وما فى حكمها غير المملوكة لهم مساحة

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٠ - ص ٦٤١ - وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٥٨ .

تزيد على خمسين فداناً . . ويستنزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكا وقررنا في هذا الشأن أن الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره - بطريق الإيجار العادى أو بطريق المزارعة - خمسون فداناً فقط ، ويدخل فى ذلك ما هو مملوك له ويضع يده عليه .

فالمزارع إذن لا يستطيع أن يجمع إلى الأرض التى أخذها مزارعة أرضاً زراعية أخرى بطريق الإيجار مزارعة أو بطريق الإيجار العادى بحيث يكون ما يزرعه ، ويدخل فى ذلك ما هو مملوك له ، أكثر من خمسين فداناً . وقد تقدم تفصيل ذلك عند الكلام فى الإيجار العادى للأرض الزراعية ، فنحيل هنا إلى ما قدمناه هناك (١) .

المبحث الثالث

الأحكام المتعلقة بانتهاء المزارعة

٧٧٧ - امتداد المزارعة بحكم القانون - إجماع : قدمنا أنه منذ صدر قانون الإصلاح الزراعى ، تتابعت التشريعات تمد بحكم القانون إيجار الأراضى الزراعية عند انتهائه ، بالنسبة إلى نصف المساحة المؤجرة بحسب تجنب المالك للمستأجر (٢) . وهذه التشريعات تسرى على المزارعة سريانها على الإيجار العادى ، ومن ثم تمتد بحكم القانون المزارعة بعد انقضاء مدتها بنفس الشروط التى تنص عليها هذه التشريعات . وقد سبق تفصيل ذلك ، فنحيل إلى ما قدمناه فى هذا الشأن (٣) .

٧٧٨ - هو المزارع فى البقاء إلى أنه تنفج العلة وواجه فى السماح بخلفه بنهية الأرض وبذرهما - إجماع : وقدمنا أيضاً عند الكلام فى الإيجار العادى للأرض الزراعية ، أنه يجوز للمستأجر ، إذا لم تنضج غلة الأرض عند

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٥٩ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٦١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٦١ - فقرة ٧٦٢ .

انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه ، أن يبقى بالعين حتى تنضج الغلة ، على أن يؤدي الأجرة المناسبة (م ٦١٧ مدني) . وينطبق هذا الحكم على المزارعة ، على الوجه الذي تقدم تفصيله^(١) ، على أن المزارع - والمؤجر شريكه في المحصول - لا يدفع أجرة عن المدة التي بقي فيها المحصول في الأرض بعد انتهاء المزارعة إلا بنسبة حصته في هذا المحصول^(٢) .

وقد منّا كذلك ، في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، أنه لا يجوز للمستأجر أن يأتي عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه ، ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك (م ٦١٨ مدني) . وهذه الأحكام تسري على المزارع ، بالتفصيلات التي قدمناها في ذلك^(٣) .

٧٧٩ - انتهاء المزارعة بموت المستأجر - نص قانوني : تنص المادة ٦٢٦ من التقنين المدني على ما يأتي : « لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضي بموت المستأجر »^(٤) . وقد قدمنا أنه في الإيجار العادي تنص المادة

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٦٣ .

(٢) وقد نصت المادة ٨١٤ من التقنين المدني العراقي على هذا الحكم صراحة إذ تقول : « إذا انقضت المدة قبل إدراك الزرع ، يبقى الزرع إلى إدراكه ، ويلزم المزارع أجر ما فيه نصيبه من الأرض » - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١١٠ - وانظر أيضاً سليمان مرقس فقرة ٣١٠ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٦٤ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣٩ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : « لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضي بموت المستأجر ، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره » . وأقرته لجنة المراجعة مع حذف العبارة الأخيرة « كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره » ، فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٥٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٤ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٦ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٢ - ص ٦٤٣) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٨٨/٤٠٠ ، وكانت تجري على الوجه الآتي : « وينقضي التأجير المذكور بموت المستأجر أو بأي حادثة تمنعه من الزراعة ، إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك . إنما على المؤجر أداء المصاريف المنصرفة من المستأجر على المزروعات التي لم تحصد » . (وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٩٣ (مطابق) : « لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضي بموت المستأجر » .

١/٦٠١ مدني على أنه « لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر » (١) ، أما المزارعة فلا تنتهي هي أيضاً بموت المؤجر ، ولكنها تنتهي بموت المزارع لأن شخصيته ملحوظة في العقد كما قدمنا (٢) .

فإذا مات المؤجر ، بقي المزارع ملتزماً نحو الورثة ، ويتقاسم المحصول معهم بالنسبة التي كان يتقاسمها مع المؤجر نفسه . ويصبح الورثة ملتزمين بجميع التزامات المؤجر في حدود التركة .

وإذا مات المزارع ، انتهت المزارعة بحكم القانون ولو قبل انقضاء

= التقنين المدني الليبي م ٦٢٥ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٨١٢ : ١ - لا تنسخ المزارعة بموت صاحب الأرض ولا بموت المزارع . ٢ - ومع ذلك فإذا مات المزارع ، جاز لورثته أن يطلبوا فسخ العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم . (ويختلف التقنين العراقي عن التقنين المصري في أن التقنين العراقي لا يفسخ المزارعة بموت المزارع ، إلا إذا طلب الورثة ذلك وأثبتوا أن المزارعة أصبحت أعباءها بسبب موت مورثهم أثقل من أن يتحملوها . وكان الأولى أن يقضي التقنين العراقي بانفساخ المزارعة بموت المزارع ، كما قضى بعدم جواز المزارعة من الباطن أو التنازل عن المزارعة ، إذ أن شخصية المزارع ملحوظة في المزارعة وهذا الاعتبار يؤدي إلى كل من هذين الحكمين . انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١١٢ - فقرة ١١١٤) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٦١ .

(٢) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد المادة ٦٢٦ مدني سالف الذكر : « تنقضي المزارعة بموت المزارع لأنه هو الذي لوحظت شخصيته ، أما موت المؤجر فلا ينهي المزارعة » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٢) .

وقد قضى بأن عقد الإجارة المنصوص فيه على أجره معينة وعلى أن للمؤجر ثلث المحصول معناه عرفاً أن المستأجر يدفع ثلثي الأجرة المبينة بالعقد ويسلم المؤجر ثلث المحصول أيضاً . هذا العقد في الحقيقة عقد مختلط من إجارة ومزارعة : إجارة في الثلثين ومزارعة في الثلث . ويأخذ كل جزء حكمه . وإذا لوحظ أن عقد الإجارة لا يفسخ بموت المستأجر أو بحادثة قهرية تمنعه من الزراعة ، والمزارعة تنفسخ ، التزم المؤجر بالتعويض عن الثلثين إذا اغتصب الأرض عند الوفاة أو الحادثة القهرية ، مع ملاحظة أن المستأجر مكلف بخدمة الزراعة والصرف عليها كلها حتى الحصد ويجب تقدير ذلك (العياط ١٤ ديسمبر سنة ١٩٢١ المحاماة ٣ ص ٢٨٥) . والأولى أن يعتد بالعنصر الغالب ، فإذا كان هو الأجرة الثابتة كان العقد إيجاراً عادياً ، وإذا كان هو نسبة معينة من المحصول كان العقد مزارعة (محمد ليبب شنب فقرة ٤٢٧) .

مدتها (١) . على أن هذا الحكم لا يتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . ويصح الاتفاق بين الطرفين مقدماً على أن موت المزارع لا تنتهي به المزارعة ، فتلتزم الورثة بالعقد إذا كان من بينهم من يستطيع القيام بزراعة الأرض ، وإلا جاز لهم أن يطلبوا إنهاء المزارعة بالرغم من وجود هذا الاتفاق . وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦٢٦ سالفه الذكر يتضمن عبارة في آخره بهذا المعنى على النحو الآتى : « كل هذا ما لم يوجد اتفاق على غيره » . فحذفت هذه العبارة في لجنة المراجعة ، والظاهر أن حذفها يرجع إلى الاكتفاء بالقواعد العامة في هذا الشأن (٢) .

ويلحق بموت المزارع أن يصبح عاجزاً عن زراعة الأرض ، لمرض أو لشيخوخة أو لسفر أو لتجنيد أو لحبس أو لغير ذلك من الأعذار ، فتنتهي المزارعة ولو قبل انقضاء مدتها لما ذكرناه من أن شخصية المزارع ملحوظة في العقد . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة ٨٣٨ من المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لأي سبب آخر ، ولم يكن مستطاعاً أن يحل محله غيره من أفراد أسرته ، أو إذا أصبحت أسرة المستأجر في حال لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالاً مرضياً ، كان للموثر أن يفسخ العقد » . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لشيخوخة أو لأي سبب آخر ، فلا يحل محله إلا أحد من أفراد أسرته إذا كان ذلك مستطاعاً بحيث يتحقق استغلال

(١) ولا يتوقف إنهاؤها على طلب من المؤجر أو من ورثة المزارع . بل لو أن الفريقين اتفقا بعدموت المزارع على المضي في المزارعة ، كان هذا عقداً جديداً لا استمراراً للمزارعة الأولى (سليمان مرقس فقرة ٣١٦ ص ٥٩١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٦٩ ص ٦٥٦ - محمد لبيب شنب فقرة ٤٣٧ . قارن مع ذلك استئناف مختلط ٢٩ أبريل سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ٢٧٦ : وقد استخلصت المحكمة من بقاء المالك مع ورثة المزارع على أن هناك اتفاقاً على بقاء المزارعة بعد موت المزارع) . هذا ولا يمنع ذلك من جواز الاتفاق مقدماً على أن موت المزارع لا ينهى المزارعة ، كما سنرى حالا ، ولا من جواز أن تطلب ورثة المزارع الحل محل مورثهم كما سيأتى (انظر ما يلى فقرة ٧٨٠) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٢ - ص ٦٤٣ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش .

الأرض استغلالاً مرضياً ، فإن لم يكن ذلك مستطاعاً كان للمؤجر أن يفسخ الإيجار^(١) . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، والظاهر أن حذفه يرجع إلى أنه تطبيق للقواعد العامة ، فتسرى أحكامه بالرغم من حذفه^(٢) .

٧٨٠ - ما يترتب على انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها - نص قانوني:

تنص المادة ٦٢٧ من التقنين المدني على ما يأتي : « ١ - إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها ، وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقه المستأجر على المحصول الذي لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل . ٢ - ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضاً عن استعمال حقهم في استرداد النفقات المتقدمة ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضي »^(٣) .

(١) وقد نصت المادة ٨١١ من التقنين المدني العراقي على أنه « إذا تعذر على المزارع أن يزرع الأرض لمرض أو لأي سبب آخر ، ولم يكن مستطاعاً أن يحل محله غيره من أفراد عائلته ، أو إذا أصبحت عائلته في حال لا يتيسر معها استغلال الأرض استغلالاً مرضياً ، كان لصاحب الأرض أو المزارع أن يطلب فسخ العقد . انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١١١ . (٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٠ - ص ٦٤١ في الهامش - وفي فرنسا تنهى المزارعة أيضاً بتحويلها إلى إيجار عادي بناء على طلب أي من الطرفين ، وقد قضت بذلك المادة ٥١ من قانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ ، وأكد الحكم قانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ (انظر في انتقاد هذا الحكم وما يترتب عليه من عدم استقرار المزارعة كطريق من طرق الاستغلال الزراعي بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٧٩) .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٤٠ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد فيما عدا خلافاً لفظية طفيفة . وأقرته لجنة المراجعة بعد إدخال تعديلات لفظية أصبح معها النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٥٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٧ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٣ - ص ٦٤٥) . ويقابل النص في التقنين المدني القديم العبارة الأخيرة من المادة ٤٨٨/٤٠٠ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « إنما على المؤجر أداء المصاريف المنصرفة من المستأجر على المزروعات التي لم تحصد » . (وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ، غير أن التقنين القديم لم يصرح برجوع المزارع على المؤجر بأجر عادل عن العمل) . ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٩٤ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٢٦ (مطابق) .

والمزارة تنتهى قبل انقضاء مدتها إما لسبب يرجع إلى المؤجر كإخلال هذا بالتزاماته فيطلب المزارع الفسخ مع التعويض ، وإما لسبب يرجع إلى المستأجر كأن يخل هذا بالتزاماته أو يموت أو يعجز عن الزراعة على الوجه الذى بيناه فيما تقدم .

فإذا انتهت قبل انقضاء مدتها لآى سبب ، وجبت تصفية الحساب بين الطرفين . ويكون ذلك على الوجه الآتى : الزرع الذى ينضج يقسم بين الطرفين بالنسبة التى كان يقسم بها لو لم تنته المزارة قبل انقضاء مدتها . أما الزرع الذى لم ينضج فهو للمؤجر لأنه قائم فى أرضه . ولما كان المزارع قد قام بنصيبه من الصرف على هذه الزراعة ، كأن يكون قد شارك فى المبالغ التى صرفت فى شراء التقاوى والأسمدة الكيماوية ومبيدات الأمراض والحشرات وفى تكاليف الري بالآلات الميكانيكية وفى نفقات تطهير المصارف والقنوات الرئيسية وفى أجور الحفر والخولة ، أو يكون قد قام بالإصلاحات التأجيرية كتطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية وإصلاح آلات الري والزراعة العادية ، فإنه - هو أو ورثته إذا كانت المزارة قد انتهت بموته - يسترد من المؤجر ما صرفه . ثم إن المزارع قد قام أيضاً بجميع الأعمال التى تقتضيها زراعة المحصول الذى لم ينضج ، فقد خدم الأرض والزراعة من حرث وبذر وغير ذلك وقام بالتسميد والري ، وقاوم الآفات التى تقاوم عادة باليد ، فيستحق تعويضاً عادلاً عما قام به من العمل ، ويرجع بذلك على المؤجر إلى جانب استرداد النفقات التى صرفها . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي فى هذا الصدد : « إذا انقضت

== التقنين المدنى العراقى م ٨١٣ : إذا فسخ العقد والزرع بقل ، يخير صاحب الأرض بين أن يقسم الزرع عيناً على الشرط المتفق عليه ، وبين أن يعطى الورثة قيمة نصيب مورثهم من الزرع ، وبين أن ينفق على الزرع حتى ينضج فيرجع بما أنفق فى حصة المزارع . (والتقنين العراقى يجعل لصاحب الأرض الخيار بين أن يعطى الورثة قيمة نصيب مورثهم من الزرع - وهذا يقابل بوجه عام ما يقضى به التقنين المصرى من إعطاء الورثة المصروفات والأجر العادل عن العمل - وبين أن يتربص بالزرع حتى ينضج ويتقاسمه مع ورثة المزارع . وإذا اختار الأمر الثانى ، فهو بين أن يترك الورثة ينفقون على حصتهم فى الزرع ، وبين أن ينفق هو على أن يرجع بما أنفق فى حصة المزارع - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١١٦ - فقرة (١١١٨) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى المزارعة .

المزارة قبل انتهاء مدتها ، نصفت الشركة على أساس أن يرد المؤجر للمستأجر أو لورثته جميع النفقات التي صرفها على المحصول الذي لم يتم نضجه ، مع تعويض عادل عن العمل . أما المحصول الناضج ، فيحصده ويقسمه (١) .

غير أنه في حالة انتهاء المزارة بموت المزارع ، أجاز القانون للورثة ، بدلا من أن يستردوا النفقات والأجر العادل عن العمل ، أن يطلبوا الحلول محل مورثهم فيستمروا في الزراعة حتى ينضج المحصول الذي لم ينضج ، وليقتسموه مع المؤجر بالنسبة التي اقتصموا بها المحصول الذي نضج . ويشترط لجواز ذلك أن يكون بين الورثة من يستطيع القيام بالزراعة على الوجه المرضي ، فإن وجد وطلب الورثة الاستمرار في المزارة لم يجوز للمؤجر أن يرفض ذلك . وتقول المذكرة الإيضاحية في هذا الصدد : « ويزيد المشروع حكماً جديداً يقضى بأنه في حالة انتهاء المزارة بموت المستأجر ، يكون للورثة الخيار بين تقاضى ما تقدم ذكره أو الحلول محل مورثهم في العمل حتى ينضج المحصول ويحصده ، فيأخذوا حصتهم منه ، ما داموا يستطيعون العمل على الوجه المرضي » (٢) .

ويقاس على حالة موت المزارع حالة عجزه عن العمل لمرض أو لشيخوخة أو لسفر أو لغير ذلك من الأعذار . فإنه يجوز أيضاً في هذه الحالة ، بدلا من أن يسترد المزارع النفقات والأجر العادل عن العمل ، أن يعرض على المؤجر من أفراد أسرته من يكون قادراً على أن يحل محله ويقوم بالزراعة على الوجه المرضي ، وعند ذلك يبقى المزارع في الأرض ممثلاً بأفراد أسرته حتى ينضج المحصول فيقتسمه مع المؤجر (٣) . أما إذا كانت أسرة المزارع في حال لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالاً مرضياً ، فلا مناص عند ذلك من انتهاء المزارة ، ويسترد المزارع النفقات التي صرفها وأجره عادلاً عن العمل . وقد كانت المادة ٨٣٨ من المشروع التمهيدى تنص صراحة على هذا الحكم ، إذ تقول كما رأينا : « إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لأي سبب آخر ، ولم يكن

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٤ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٤ - ص ٦٤٥ .

(٣) قارن سليمان مرقس فقرة ٣١٦ ص ٥٩٢ - ويذهب إلى أنه لا يجوز في حالة هجر المزارع عن الزراعة أن يحل محله أحداً من أفراد أسرته ولو كان قادراً على أن يسير بالزراعة على الوجه المرضي - وقارن أيضاً منصور مصطفى منصور فقرة ٢٦٠ - محمد لبيب شلب فقرة ٤٢٧ .

مستطاعاً أن يحل محله غيره من أفراد أسرته ، أو إذا أصبحت أسرة المستأجر في حال لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالاً مرضياً ، كان للموئجر أن يفسخ العقد» (١) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٧٩ .

وقد أورد التقنين المدني العراقي أنواعاً أخرى من الإيجار ترد على الأرض الزراعية ، تركها التقنين المدني المصري تحكمها المبادئ العامة والعرف الزراعي وأحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها من مصادر القانون . وهذه هي :

١ - المساقاة (م ٨١٦ - ٨٢٣ مدني عراقي) - وقد عرفتها المادة ٨١٦ مدني عراقي بأنها « عقد على دفع الشجر إلى من يصلحه بجزء معلوم من ثمره » . انظر أيضاً م ١٠١٤ - ١٠١٧ من التقنين المدني الليبي .

٢ - المغارسة (م ٨٢٤ - ٨٣٧ مدني عراقي) - وقد عرفتها المادة ٨٢٤ مدني عراقي بأنها « عقد في إعطاء واحد أرضه إلى آخر ليغرس فيها أشجاراً معلومة ، ويتعهد بتربيتها مدة معلومة ، على أن تكون الأشجار والأرض أو الأشجار وحدها مشتركة بينهما بنسبة معينة بعد انتهاء المدة » . ولا يجوز أن تقل مدة المغارسة عن خمس عشرة سنة (م ٨٢٥ مدني عراقي) ، وعلى المغارس أن يتم الغراس في مدة خمس سنوات ما لم يتفق على غير ذلك (م ٨٢٧ مدني عراقي) ، وللمغارس أن يطلب القسمة بعد انتهاء مدة المغارسة إذا أصبح شريكاً في الأرض والشجر ، أما إذا أصبح شريكاً في الشجر فقط كان لرب الأرض أن يطلب تملك حصة المغارس من الشجر (م ٨٣٠ مدني عراقي) - انظر أيضاً م ١٠٠٣ - ١٠١٢ من التقنين المدني الليبي .

٣ - التزام البساتين (م ٨٣٤ - ٨٤٠ مدني عراقي) - وقد عرفته المادة ٨٣٤ مدني عراقي بأنه « عقد يتضمن إعطاء أحد الطرفين بستاناً معلومة للطرف الثاني ليستوفي ثمرتها مدة معلومة لقاء بدل معلوم » . وعلى صاحب البستان أن يمكن الملتزم من دخول البستان للمحافظة على الثمر وجنيه عند إدراكه ولاستيفاء المنفعة المستحقة له (م ٨٢٦ مدني عراقي) . وللملتزم أن يزرع الأرض الخالية بين الأشجار والأراضي التي تعد جزءاً متمماً للبستان (م ٨٣٥ مدني عراقي) ، وإذا لم يوجد اتفاق أو نص اتبع في عقد التزام البساتين العرف الجاري ، فإذا لم يوجد عرف طبقت أحكام البيع بالنسبة للثمر وأحكام الإيجار بالنسبة لزراعة الأرض (م ٨٤٠ مدني عراقي) .

وعرض التقنين المدني العراقي بعد ذلك إلى إجارة وسائط النقل (م ٨٤١ - ٨٤٦ مدني عراقي) نقل فيها أحكام الشريعة الإسلامية في إجارة دواب الركوب والحمل . انظر في كل ما تقدم عباس حسن الصراف فقرة ١١١٩ - فقرة ١١٦٩ .

ولم يعرض التقنين المدني المصري ولا التقنينات المدنية العربية الأربعة الأخرى لإجارة الماشية مقابل نصيب في نتائجها وصوفها ولبنها . وتسمى الإجارة بالفائدة ، وفي فرنسا « bail chepter » - وقد أفرد لها التقنين المدني الفرنسي نصوصاً خاصة (م ١٨٠٠ - ١٨٣١ من هذا التقنين) ، بين فيها أنواعها المختلفة ، وفصل أحكامها . وهذه الإجارة معروفة في مصر ، =

= والأستاذ أحمد فتحي زغلول (ص ٢٨٠ - ص ٢٨٢) هو الذى سبها الإجارة بالفائدة ، وتسمى فى الأرياف « شركة » (محمد كامل مرمى فقرة ٣٤٠) . ويتبع فى مصر فى شأنها العرف الزراعى ، ويختلف هذا العرف باختلاف الجهات ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (انظر آنفاً فقرة ١١٠) . وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ١٢٥ ، وقد جاء فيه ما يأتى : « أما فى القانون المصرى فلم يذكر المشرع شيئاً عن هذا الإيجار إلا فيما يتعلق بإيجار المواشى فى عقد المزارعة . . لذلك يجب فى مصر الرجوع فى هذا الموضوع عند سكوت القانون إلى عرف البلد . (ويقول الأستاذ جرانمولان - فى العقود فقرة ٤٤٦ - بوجوب الرجوع إلى قواعد القانون الفرنسى ، ويستند فى ذلك إلى حكم صادر من المحكمة الجزئية المختلطة بمصر - ٢٠ فبراير سنة ١٨٩٥ م ص ٧ - ١٥٩ - ويقرر هذا الحكم أنه عند عدم وجود شرط مخالف ، يكون تقدير الماشية من شأنه أن يجعل خطر الهلاك على المستأجر ، فيجب عليه أن يعرض النقص ، كما له أن يأخذ الزيادة ، وشراء المستأجر لنصف الماشية ليس من شأنه أن يغير من طبيعة العقد ، وإنما يقتصر على تعديل نتائج القانونية بمعنى أنه لا يلزم المستأجر عند نهاية الإيجار إلا برد ما تعادل قيمته نصف القيمة المقررة وقت العقد - ويلاحظ أن هذا الحكم لم يشر إلى القانون الفرنسى وإن كان قد طبق قاعدة تقرب من قواعد "cheptel de fer" فى هذا القانون ، إلا أنه من الجائز أن المحكمة ثبت لها أن العرف المصرى الذى يجب الأخذ به فى هذا الموضوع موافق لما تقدم - ولكننا نرى وجوب اتباع العرف المصرى لا القانون الفرنسى ، فإن قواعد هذا القانون نفسها مأخوذة من العرف فى فرنسا ، فوجب على كل بلد أن تتبع العرف الخاص بها - وقد سمي المرحوم أحمد فتحي زغلول إيجار المواشى بإجارة الفائدة ، وعرفها بأنها إجارة الماشية مقابل نصيب فى نتائجها وصوفها وضرعها . وقرر أن صورها مختلفة باختلاف الأقاليم ، وقد تختلف من قرية إلى أخرى . ففى بلد يكون معناها تسليم الماشية إلى المستأجر ، يتكفل بمؤونتها وصيانتها ، ويستغل ضرعها ، وينتفع بعملها ، وللهالك نصف نتائجها . وفى بلد أخرى ينتفع كل واحد بالنصف بما ذكر ، وفى الثالثة غير ذلك (شرح القانون المدنى ص ٢٨١ - ص ٢٨٢) . »

الفصل الثالث

إيجار الوقف وعقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع

الفرع الأول

إيجار الوقف

٧٨١ - أهم نظام إيجار الوقف مصدرها الشريعة الإسلامية : عرض التقنين المدني الجديد لإيجار الوقف في مواد سبع (م ٦٢٨ - ٦٣٤) ، وقد أخذ هذه النصوص من الشريعة الإسلامية ، وهي مصدر النظام القانوني للوقف وما يتعلق به من أصل وإدارة . ولا يوجد مقابل لهذه النصوص في التقنين المدني القديم ، فلم يعرض هذا التقنين لإيجار الوقف على أهميته العملية في العهد الماضي . بل ترك الأمر للقضاء ، وطبق القضاء المختلط دون القضاء الوطني أحكام الشريعة الإسلامية في ذلك^(١) ، وقن التقنين المدني الجديد هذه الأحكام كما طبقها القضاء المختلط .

(١) كان القضاء المختلط في عهد التقنين المدني القديم يطبق أحكام الشريعة الإسلامية في إيجار الوقف (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٤ - ٥ ديسمبر سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٥٢ - ٢١ يونيو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠ - ١٨ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٨١ - ٥ يناير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٠١ - ١٧ نوفمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ١٣) . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في هذا المعنى بأنه يجب الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في إيجار الوقف ، لأن هذه الأحكام متصلة اتصالاً تاماً بطبيعة الوقف وبالوظيفة التي يؤديها وهو نظام إسلامي محض (استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٤٢ : في هذه القضية طلب أحد الخصوم تطبيق القانون المدني فيما يتعلق بأجرة الأعيان الموقوفة ، وليس في القانون ما يسمح بالفسخ أو تكملة الثمن للغبن في الإيجار على العموم . فلم تأخذ المحكمة بهذا الرأي ، وطبقت الشريعة الإسلامية ، وهذه تقضي بأن أجرة الأعيان الموقوفة يجب أن تكون أجرة المثل) . ومع ذلك انظر استئناف مختلط ١٨ أبريل سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ٢٦١ .

وأخذ بمض أحكام القضاء الوطني بالشريعة الإسلامية في إيجار الوقف : مصر الكلية الوطنية =

٤ أبريل سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ٦٤ ص ١٣٨ - الطارين ٢ نوفمبر سنة ١٩٣٠
 المحاماة ١٢ رقم ٤٤٨ ص ٩٠١ - ولكن القضاء الوطنى فى مجموعه لم يكن يأخذ بأحكام الشريعة
 الإسلامية فى إيجار الوقف ، بل كان يطبق قواعد القانون المدنى : استئناف مصر ٩ مارس
 سنة ١٩٣٧ المحاماة ١٧ رقم ١١٨ ص ٥٩٤ - ٢٨ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٣١ رقم ١٣٠
 ص ٣٤٧ - طنطا الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ٦٣ ص ١٠١ - منفوط ٢٩
 يناير سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٨ رقم ٤٥٧ ص ١٠٩٩ - عابدين ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة
 ٣٠ رقم ٢٨٥ ص ٥٣٠ - وكان القضاء الوطنى يستبعد بوجه خاص من أحكام الشريعة الإسلامية
 الحكم القاضى بعدم جواز الغبن الفاحش فى الأجرة . فقضت محكمة استئناف مصر بأنه « وإن كان
 علماء الشرع قالوا إنه إذا أجر المتولى على الوقف بغبن فاحش يتجاوز الخمس نقصاً فى أجرة
 المثل تكون الإجارة فاسدة ، وجرت المحاكم المختلطة دائماً على تطبيق هذه القاعدة ، إلا أن هذه
 المحكمة ترى أن القانون المدنى الذى نظم بين الأفراد المعاملات على اختلاف نوعها من بيع وإيجار
 وغيرهما لم يخرج إجارة الوقف من سلطان أحكامه . فهى لذلك خاضعة له ، إذ لو أراد الشارع
 إخراجها عن نطاق هذه الأحكام ، لأحال الفصل فيها على أحكام الشريعة الإسلامية كما فعل حينما
 انتزع بمقتضى المادة ١٦ من لائحة ترتيب المحاكم الأهلية دعاوى معينة من اختصاص هذه المحاكم
 وجعل مناط الفصل فيها للمحاكم الشرعية . ومع كونه أورد من ضمنها الدعاوى المتعلقة بأصل
 الوقف ، لم يذكر شيئاً عن إجارة الأعيان الموقوفة مع علمه بأن لها عند علماء الشرع أحكاماً
 تختلف نظيراتها فى باب الإجارة فى القانون المدنى » (استئناف مصر ٢٨ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة
 ٣١ رقم ١٣٠ ص ٣٤٧ وهو الحكم الذى سبقت الإشارة إليه) . وظاهر من هذا الحكم أن المحكمة
 تجعل الاختصاص التشريعى ملازماً للاختصاص القضائى ، مع أن هذا التلازم غير ضرورى ،
 فقد تكون المحكمة الوطنية هى المختصة اختصاصاً قضائياً دون المحكمة الشرعية ، ومع ذلك تطبق
 المحكمة الوطنية أحكام الشريعة الإسلامية إذ هى القانون المختص اختصاصاً تشريعياً ، فتختص
 المحاكم الوطنية أو المحاكم المختلطة بنظر قضايا إيجار الوقف وتطبق فيها أحكام الشريعة الإسلامية .
 وهذا ما أدركه القضاء المختلط .

هذا وقد استبعدت محكمة النقض هى الأخرى حكم الشريعة الإسلامية القاضى بعدم جواز
 الغبن الفاحش فى إيجار الوقف ، وإن كانت لم تستبعد الحكم الذى يقضى بأن الناظر لا يملك الإيجار
 للمدة الطويلة إلا بإذن القاضى ، وقد جاء فى حكمها ما يأتى : « إن النزاع فى لزوم إجارة الوقف
 يدعوى الغبن فيه هو بطبيعته نزاع مدنى صرف يخضع لحكم القانون المدنى ، والإيجار لا يفسده
 الغبن فى هذا القانون . ذلك بأنه كلما كان مدار البحث فى صدد الوقف هو القانون الواجب
 التطبيق ، فالتفرقة واجبة بين الوقف من حيث ذاته وبين نشاطه فى ميدان التعامل . فأما المرجع
 فى تعرف ذات الوقف وتقصى مقوماته فهو الشريعة الإسلامية ، وأما متى وجد الوقف وبدأ منه
 نشاط فى ميدان التعامل فباع أو ابتاع وأجر أو استأجر فشأنه فى هذا كله شأن أشخاص
 القانون كافة حقيقيين كانوا أو اعتباريين ، من حيث خضوعهم جميعاً لأحكام القانون المدنى
 دون الشريعة الإسلامية . إذ هذه الشريعة كانت فى مصر الشريعة العامة التى تحكم المعاملات وغيرها ،
 ثم استبدل بها القانون المدنى بالنسبة إلى المعاملات ، فأصبح هذا القانون وحده دونها هو الواجب
 التطبيق على كل ما هو داخل فى دائرة التعامل ، بقطع النظر عن طبيعة الأشخاص المتعاملين .
 والشارع المصرى فيما شرعه من أحكام عامة للعقود عند وضعه القانون المدنى قد نحا نحو الشرائع =

= التي غلبت سلطان الإرادة . فجاء في ذلك شبيهاً بالشرعية الإسلامية والشرعية الفرنسية من حيث أن الأصل عنده - كالأصل عندهما - أن الغبن ليس سبباً للطعن في العقود . بيد أنه مع ذلك خالف هاتين الشريعتين ، فلم يورد كل ما أوردناه من استثناء على هذا الأصل . والحالة الوحيدة المستثناة في القانون المدني هي حالة بيع عقار القاصر بغبن يزيد على خمس الثمن ، ومع ذلك فإنه لم يرتب للقاصر في هذه الحالة حق نقض العقد ، بل رتب له الحق في طلب تكملة الثمن مشروطاً بإقامة الدعوى بهذا الحق في غضون سنتين من وفاة البائع أو بلوغه سن الرشد وإلا سقط الحق فيه . ثم إن المنازعة في لزوم إجارة الوقف بدعوى الغبن الفاحش لا يصح اعتبارها منازعة في ولاية الناظر على الوقف ، مما يخضع لأحكام الشرعية الإسلامية . لأن حكم ولاية الناظر على الإيجار - وفق ما هو مقرر في الشرعية وفي لائحة ترتيب المحاكم الشرعية معاً - هو أنه لا يملك الإيجار للمدة الطويلة إلا بإذن القاضي ، مما يفيد أنه مستقل به في الإيجار للمدة غير الطويلة . وإذا كانت الشرعية الإسلامية تقول بعدم لزوم عقد الإيجار المشوب بالغبن الفاحش ، فإن ذلك ليس سببه أن ولاية الناظر في الإيجار تنحل عنه حين يعقد العقد بالغبن ، إذ تصرفه في هذه الحالة ، في الرأي المختار ، هو تصرف صادر من أهله في محله ، بل سببه أن الغبن في ذاته سبب لفسخ العقود كافة متى كانت واقعة على مال القاصر أو الوقف أو اليتيم ، مما لا دخل له في ولاية الناظر (نقض مدني ٢٣ يناير سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ١٤١ ص ٣٠٥ - وانظر أيضاً نقض مدني ٢٠ فبراير سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ١٥٨ ص ٣٥٤) .

وقد أضافت محكمة النقض بحق في الحكم سالف الذكر أن « القول في الفقه الإسلامي بفساد إجارة الوقف بسبب الغبن إذا جاوز الخمس نقصاً في أجر المثل إنما هو تفريع من قول الفقهاء في باب المعاملات إن الغبن لا يؤثر في سلامة العقود ما لم يصاحبه تغيير ، إلا إذا كان فاحشاً ووقع على مال اليتيم أو الوقف أو بيت المال » . ولم يقل فقهاء الشرعية الإسلامية ذلك إلا بعد أن رتبوا أحكام الوقف واليتيم وبيت المال ، فوجدوا الحاجة قائمة لحماية هؤلاء الأشخاص ، الطبيعي منهم والمعنوي . فنع إيجار الوقف بالغبن الفاحش يدخل في ولاية الناظر ، كما دخل في ولايته منعه من الإيجار للمدة الطويلة . والحكمان لصيقتان بالوقف لا ينفصلان عنه ، بل لعل الحكم المتعلق بالغبن الفاحش أكثر التصاقاً ، فإن الواقف - كما سنرى - يجوز أن يؤثر أعيان وقفه للمدة الطويلة ولا يجوز له إيجارها بالغبن الفاحش . فإذا تقرر وجوب اتباع أحكام الشرعية الإسلامية المتعلقة بمدة الإيجار في الوقف ، وجب من باب أولى اتباع أحكامها المتعلقة بالغبن .

على أن محكمة النقض قضت بعد ذلك بأن القول بأن ناظر الوقف له أن يؤثر أعيانه ولوبغبن فاحش إنما هو خاص بتحديد العلاقة بين المستأجر وبين الناظر المؤجر له ومن يخلفه في النظر ، ولا يتعلق ذلك إلى المستحقين ولا يسرى عليهم ، لأن الناظر إذا كان يتقاضى أجراً يعتبر مسئولاً عن تقصيره وفقاً للقواعد الخاصة بعقد الوكالة . وقالت المحكمة في أسباب حكمها . « وإن كان القانون المدني الذي أجرت أطيان الوقف وقت سريانه في ٢٧/٦/١٩٤٧ لم ينص عند تحديده العلاقة بين المؤجر والمستأجر على فسخ عقد الإيجار لغبن فاحش ، أو تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، إلا أن العلاقة بين ناظر الوقف والمستحق تحكم وفقاً لحكم المادة ٥٠ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ ولأحكام الوكالة التي تقضى بمسئوليته ناظر الوقف الذي يتقاضى أجراً عن خطئه (نقض مدني ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢١٣ ص ١٥٥١) .

لذلك عندما اقترح بعض مستشارى محكمة النقض أمام لجنة مجلس الشيوخ ، عند النظر فى مشروع التقنين المدنى الجديد ، حذف هذه النصوص لأنها تقنين للشريعة فى أحكام إيجار الوقف ، بدعى أن قضاء محكمة النقض استقر فى أحكام عديدة على سريان أحكام القانون المدنى على معاملات الوقف ومنها الإيجار ، وبدعى أنه لا مبرر للتمييز فى المعاملة بين مستأجرى العقارات الموقوفة ومستأجرى غيرها^(١) ، رفضت اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح . ولاحظت بحق « أن هناك دعوة إلى اقتباس أحكام الشريعة الإسلامية ، وحيث نقتبسها فى مواضعها يطلب حذف هذا الاقتباس »^(٢) . وجاء فى تقرير اللجنة فى هذا الصدد : « لم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح ، لأن للوقف نظاماً خاصاً روعيت فيه مصلحته ، وتقنين أحكام الشريعة فى المشروع أكفل برعاية هذه المصلحة . ويلاحظ أن قضاء محكمة النقض فى صدد الوقف بنى على اجتهاد مرجعه غموض التشريع الحالى (القديم) ونقصه ، وهو بعد اجتهاد لا يمنع من تضارب الأحكام واختلاف المحاكم فيما بعد . وإذا لم يكن بد من منع هذا الخلاف وذلك التضارب من طريق التصريح بالحكم ، فأحكام الفقه الإسلامى هى الخليفة وحدها بأن تكون مرجعاً للتقنين ، لأن الناس ألفوها منذ مئات السنين ، فضلاً عن صدورها عن إدراك دقيق لحاجات الوقف وما ينبغى له من حماية . ويراعى من ناحية أخرى أن الوقف أحوج إلى الحماية من غيره . والاعتراض على التفريق بين مستأجرى العقارات الموقوفة ومستأجرى غيرها هو اعتراض على أساس التشريع وحكمته فى الحماية ، وهو من هذا الوجه لا يختلف عن الاعتراض على التفريق بين مشترى عقار البالغ ومشترى عقار القاصر »^(٣) .

٧٨٢ - نطاق تطبيق أحكام إيجار الوقف - نص قانونى : والأحكام التى أوردها التقنين المدنى فى إيجار الوقف يقتصر تطبيقها على حالة ما إذا كان الشئ المؤجر عيناً موقوفة ، وفى المسائل التى عرضت لها هذه الأحكام . فإذا

(١) ولم يتضمن القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ الذى قنن أحكام الوقف نصاً تتعلق بإيجار الوقف .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٧ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٦ - ص ٦٤٧ .

وجدت مسألة في إيجار الوقف لم يعرض لها نص من النصوص الواردة في هذا الصدد ، سرت على هذه المسألة أولاً أحكام عقد الإيجار بوجه عام ، ثم تسرى بعد ذلك أحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها مصدراً من مصادر القانون .

وتنص المادة ٦٣٤ من التقنين المدني في هذا الصدد على ما يأتي : « تسرى أحكام عقد الإيجار على إجارة الوقف ، إلا إذا تعارضت مع النصوص السابقة »^(١) . ويخلص من هذا النص أن إجارة الوقف تسرى عليها المصادر الآتية بالترتيب الآتي :

أولاً - نصوص المواد ٦٢٨ إلى ٦٣٤ من التقنين المدني ، وهي النصوص الخاصة بإيجار الوقف .

ثانياً - فإن لم يوجد نص من ذلك ، سرت أحكام قانون إيجار الأماكن فيما إذا كانت العين الموقوفة من المباني ، وسرت أحكام قانون الإصلاح الزراعي والنصوص المتعلقة بإيجار الأراضي الزراعية وبالمزارعة فيما إذا كانت العين الموقوفة أرضاً زراعية .

ثالثاً - فإن لم يوجد حكم من ذلك ، سرت أحكام عقد الإيجار بوجه عام ، ثم أحكام العقد بوجه عام .

رابعاً - فإن لم يوجد حكم من ذلك ، سري العرف .

خامساً - فإن لم يوجد عرف ، سرت مبادئ الشريعة الإسلامية في الوقف ثم في الإيجار بوجه عام .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٠ من المشروع التمهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة ، وصار رقمه ٦٦٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦١ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦١ - ص ٦٦٣) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وقد قدمنا كيف كان يجرى القضاء المختلط والقضاء الوطنى في عهد هذا التقنين (انظر آنفاً فقرة ٧٨١ في الهامش) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠١ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٣ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

سادساً — فإن لم يوجد حكم من ذلك ، سرت مبادئ القانون الطبيعى وقواعد العدالة .

والذى يعيننا بحته هنا من كل هذه المصادر هو المصدر الأول ، وهو المواد ٦٢٨ إلى ٦٣٤ من التقنين المدنى الخاصة بإيجار الوقف . وتعرض هذه النصوص : (١) لمن له الحق فى إيجار الوقف . (٢) ومن له الحق فى استئجاره . (٣) وكيف تقدر أجرة الوقف . (٤) ولاية مدة يجوز إيجار الوقف . وقبل بحث هذه المسائل على هذا الترتيب ، نلاحظ أن موضوع إيجار الوقف ، وإن كان من الموضوعات الهامة فى الماضى ، قد فقد كثيراً من أهميته بعد إلغاء الوقف الأهلى . فقد نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ (المعدل بالمرسوم بقانون رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٥٢) على أن « يعتبر منتهياً كل وقف لا يكون مصرفه فى الحال خالصاً لجهة من جهات البر » . ولم يعد هناك إلا الوقف الخيرى ، إذ نصت المادة الأولى من المرسوم بقانون سالف الذكر على أنه « لا يجوز الوقف على غير الخيرات » . ونصت الفقرة الثانية من المادة الثانية من نفس المرسوم بقانون على ما يأتى : « فإذا كان الواقف قد شرط فى وقفه لجهة بر خيرات أو مرتبات دائمة معينة المقدار أو قابلة للتعيين مع صرف باقى الربح إلى غير جهات البر ، اعتبر الوقف منتهياً فيما عدا حصة شائعة تضمن غلتها الوفاء بنفقات تلك الخيرات أو المرتبات » .

فلم يعد خاضعاً للأحكام التى سنتولى بحثها الآن إلا إيجار الوقف الخيرى (١) .

§ ١ — من له الحق فى إيجار الوقف

٧٨٣ — ولاية إيجار الوقف — نص قانونى : تنص المادة ٦٢٨ :

(١) وحتى الوقف الخيرى قد يكون فى طريقه إلى الزوال فيما يتعلق بالأراضى الزراعية ، إذا صح أن هناك مشروعاً يقضى بتوزيع الأراضى الزراعية الموقوفة وقفاً خيرياً على صغار الفلاحين فى مقابل سندات على الحكومة تغل ريعاً هو الذى يصرف على جهات البر . فلا يبقى عندئذ إلا المبانى الموقوفة وقفاً خيرياً هى التى يرمى عليها أحكام إيجار الوقف .

من التقنين المدني على ما يأتي : « ١ - للناظر ولاية إجارة الوقف . ٢ - فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق ، إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف ، أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاض » (١) . وهذا النص مأخوذ من المادة ٦٨١ من مرشد الحيران ، وتجرى على الوجه الآتي : « للناظر ولاية إجارة الوقف ، فلا يملكها الموقوف عليه إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاض » . وقد نص فقهاء الشريعة الإسلامية على أن إجارة مستغلات الوقف لا يملكها إلا الناظر ، فلا يملكها الموقوف عليهم ولو كان واحداً وانحصر الاستحقاق فيه ، على ما عليه الفتوى (٢) .

فالذي يملك إيجار الوقف إذن هو الناظر وحده (٣) . ويشترط ألا يكون

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٤١ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة ، وصار رقمه ٦٥٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٨ - ص ٦٤٩) . ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً به (الإيجار للمؤلف فقرة ٦٥) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٩٥ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٢٧ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

(٢) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٦٢ . وقال الفقيه أبو جعفر : لو انحصر الاستحقاق في واحد ولم يكن الوقف محتاجاً إلى العارة ، ملك إجارته في الدور والخوانيت . وأما الأراضي ، فإن شرط الواقف تقديم العشر والخراج وسائر المؤن وجعل للموقوف عليه الفاضل ، لم يكن له أن يؤجرها ، لأنه لو جاز كان كل الأجر له بحكم العقد فيفوت شرط الواقف . ولو لم يشترط يجب أن يجوز ، ويكون الخراج والمؤن عليه (مباحث الوقف ص ٨٧ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٦٥ هامش ٢) .

(٣) ولو كان ناظراً على حصته (استئناف مختلط ١١ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٦٧) . وكما يملك الناظر الإيجار ، يملك كذلك إقالة المستأجر من عقد الإجارة ، لكن بشرط أن يكون فيها خير للوقف ، سواء أكان الناظر هو الذي باشر العقد أم باشره ناظر قبله ، وسواء أعجلت الأجرة أم لم تعجل (مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٦٣) . ولناظر الوقف كذلك الحق في =

قد نصب ناظراً لعمل معين غير الإجارة تنتهى نظارته به ، كما إذا عين شخص ناظراً على وقف لاسترداد عين من أعيانه تحت يد الغير وحفظها عنده على ذمة الوقف دون أن يكون له الحق في إيجارها (١) .

ولا يملك إيجار الوقف الموقوف عليه ، أى المستحق فيه (٢) ، ولو كان المستحق واحداً وانحصر فيه الاستحقاق . ذلك أنه ، وإن كان له في هذه الحالة ريع الوقف ، لا يملك إدارته ، فلا يملك إيجاره ، والذي يملك ذلك هو الناظر دون غيره . وقد يكون المستحق متولياً من قبل الواقف ، فيملك الإيجار بصفته متولياً لصفته مستحقاً . وقد يأذن الناظر أو القاضى للمستحق في إجارة الوقف فتجوز إجارته ، لا بصفته مستحقاً بل بصفته وكيلًا عن الناظر أو متولياً من القاضى (٣) .

وإذا أجر الناظر الوقف ، صحمت إجارته . وثبقى سارية حتى لو مات الناظر

= طلب إخلاء المستأجر ، ولا تتوقف ممارسته لهذا الحق على إذن القاضى (نقض مدنى ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٨٨ ص ١٣٩٧ - ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٩٢ ص ١٤٢٣) . وقد صدر القانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ معدلاً لقانون إيجار الأماكن ، وهو يجيز لناظر الوقف إخلاء المكان المؤجر إذا أجره المستأجر من الباطن ، أو تنازل عن الإيجار ، وقد تقدم تفصيل ذلك (انظر آنفاًقرة ٦٤٤ وما بعدها) .

(١) استئناف مختلط ٢٦ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٤ - وإذا شرط الواقف عدم إيجار أطيان الوقف وشرط زراعتها ، وجعل لنفسه ولكل من ذريته الشروط العشرة وتكرارها ، فإذا خالف الناظر وهو من ذرية الواقف هذا الشرط وأجر الأرض المشروط زراعتها ، لا يعد ذلك منه خيانة لأنه يملك تغيير هذا الشرط (قرار شرعى رقم ٣٠ يولييه سنة ١٩٠٣ مجلة الأحكام الشرعية السنة الثانية عدد ٧ ص ١٤٨) .

(٢) هنا وفي كل ما يأتى ، عندما يجيء ذكر المستحق في الوقف ، فإنما يكون ذلك عن الماضى ، فقد ألغى الوقف الأهلى كما قدمنا وألغيت معه طبقة المستحقين في الوقف . والوقف الخيرى لا مستحق فيه إلا جهة الخير التى رصد عليها .

(٣) فتوى شرعية ١٥ فبراير سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ ص ٦٤٢ - استئناف وطنى ٢٤ نوفمبر سنة ١٩١٣ (دفتر قيد الخلاصات والأحكام - مسائل الوقف لمعيز خانكى فقرة ٣٢٥) - استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٦١ .

ومع ذلك قد يملك الوقف عليهم حق الإيجار إذا قسمت الأعيان بينهم قسمة مهايأة ، ولا يملك الناظر في هذه الحالة إيجار الأعيان الموقوفة . وإذا أجر لا ينفذ إيجاره ، ويرجع عليه المستأجر بالتعويض (استئناف مختلط ١٤ ديسمبر سنة ١٨٩٨ م ١١ ص ٤٣ - مسائل الأوقاف لمعيز خانكى فقرة ٣٢٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٦٥ ص ٨٥ هامش ١) .

أو عزل قبل انقضاء مدة الإيجارة . وفي هذه الحالة يسرى الإيجار في حق الناظر الذي يأتي بعده . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة ٨٤٩ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « لا تنتهى إيجارة الوقف بموت الناظر ولا بعزله » . فحذف هذا النص في لجنة المراجعة^(١) . ولكن الحكم يتفق مع القواعد العامة ، فيعمل به بالرغم من هذا الحذف^(٢) .

٧٨٤ - ولاية قبض الأجرة - نص قانونى : تنص المادة ٦٢٩ من التقنين المدنى على ما يأتى : « ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه ، إلا إن أذن له الناظر في قبضها^(٣) » . والنص مأخوذ من المادة ٦٨٢ من مرشد الحيران .

ونرى منه أن الذى يملك قبض الأجرة قبضاً مبرئاً للذمة هو ناظر الوقف^(٤) . فلا يجوز للمستأجر أن يعطى الأجرة لغيره^(٥) ، ولو كان هذا الغير هو

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٩ فى الهامش .

(٢) انظر م ٦٩٩ من مرشد الحيران - وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « أما من له حق إيجار الوقف فهو الناظر . ولا ينتهى الإيجار بموته أو بعزله ، بل يسرى إيجاره الصحيح على الناظر الذى يأتي بعده . أما المستحق ، ولو انحصر فيه الاستحقاق ، فلا يملك الإيجار ، إلا إذا أذن له فى ذلك الواقف أو الناظر أو القاضى » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦١ - ص ٦٦٢) .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٤٢ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٨ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٩ - ص ٦٥٠) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً به (الإيجار للمؤلف فقرة ٦٥ ص ٨٦) .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٩٦ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٢٨ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والمقود البنائى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

(٤) ولكن الأجرة تستحق للمستحقين من وقت حلولها ، فلو كان الوقف على الفقراء ، =

المستحق في الوقف وقد انحصر فيه الاستحقاق^(١). فهذا المستحق إنما يستحق ريع الوقف ولا يملك إدارته كما قدمنا ، وقبض الأجرة عمل من أعمال الإدارة فلا يملكه . وإذا أذن له الناظر في قبض الأجرة ، جاز له قبضها ولكن كوكيل عن الناظر^(٢) . وإذا دفع المستأجر الأجرة لغير ناظر الوقف لم يكن هذا الدفع

= وتحققت صفة الفقر في مستحق قبل حلول الأجرة ، وانتفت عنه وقت الحلول ، لم يعتبر مستحقاً . وبالعكس ذلك يكون مستحقاً لو كان فقيراً وقت حلول الأجرة ، وإن انتفت عنه هذه الصفة وقت الاستحقاق (الإيجار للمؤلف فترة ٦٧ ص ٩١) - ومع ذلك فقد قضت محكمة النقض بأنه إذا توفي المستحق في وقف قبل حلول قسط إيجار أعيان الوقف ، كان لورثته الحق في جزء من الإيجار مناسب للمدة التي انقضت حتى وفاته ، أما باقى الإيجار فيكون من حق المستحق اللاحق ، إذ حق المستحق في الوقف هو حق انتفاع عيني وصاحب حق الانتفاع له ما يقابل مدة انتفاعه في أجرة العين محل الانتفاع (نقض مدني ٢١ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٣٠ ص ١٠٠٦ - انظر عكس ذلك استئناف وطني ٢٥ ديسمبر سنة ١٩١٢ المجموعة الرسمية ١٤ رقم ٣٧ ص ٦٨ - ١٩ يناير سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ رقم ٦٦٣ ص ٨١٢ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٩ المحاماة ١٠ رقم ٢١٤ ص ٤٣٤ - المادتين ٣٦٦ و ٣٨٢ من قانون العدل والإنصاف) . وليس للمستحق أن يرجع باستحقاقه على المستأجر لأنه لا يملك قبض الأجرة ، ولأن المستأجر مدين بالأجرة للوقف لا لمستحق بالذات ، والمستحقون يرجعون باستحقاقهم على ناظر الوقف (مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ١٠١ - ص ١٠٢) . ولكن يجوز للمستحقين أن يحجزوا تحت يد المستأجرين لأعيان الوقف حجز ما للمدين لدى الغير حجزاً تحفظياً أو تنفيذياً ، حتى يستوفوا استحقاقهم ، وهو ثابت في ذمة ناظر الوقف والمستأجرون مدينون لهذا الأخير بالأجرة (الإيجار للمؤلف فترة ٦٧ ص ٩١ هامش ٢) .

ودائرو المستحق لاحق لهم فيما قبضه الناظر من أجرة قبل استحقاقها إذا مات المستحق قبل الاستحقاق (استئناف مختلط ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٣١ م ٤٤ ص ٢٤) .

كذلك ليس للمستأجر أن ينضم الأجرة من دين له في ذمة أحد المستحقين . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أجرت بعض أعيان الوقف إلى شخص ليستد من الأجرة ديناً شخصياً له على أحد المستحقين في هذا الوقف ، ثم حكم بفسخ التأجير وعادت الأرض إلى حوزة الوقف ، فإن الوقف لا يكون مسئولاً قبل الدائن عن ذلك الدين المستحق (نقض مدني ١٦ أبريل سنة ١٩٣٦ مجموعة صر ١ رقم ٣٤٩ ص ١٠٩٥) .

(١) استئناف مختلط ٧ نوفمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ١٥ - وإذا دفع المستأجر الأجرة لأحد نظار الوقف برئت ذمته ، إذ لكل ناظر ولاية قبض الأجرة (استئناف وطني ٣ أبريل سنة ١٩٠٦ محمود عياشي الأولى ص ٥٩) .

(٢) استئناف وطني ١٠ ديسمبر سنة ١٨٩٦ عزيز خانكي فترة ١١٤ - استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٩١٩ جازيت ٩ رقم ١٨٢ ص ١٠٣ - وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « والناظر هو الذى يقبض الأجرة ، حتى لو كان المؤجر فيه ، إلا إذا أذن الناظر في القبض لغيره » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢) .

مبرئاً لذمته ، وجاز للناظر أن يرجع عليه بالأجرة ، وللمستأجر أن يرجع على من دفع له .

وللناظر ولاية قبض الأجرة حتى لو كان المؤجر غيره ، كأن كان المؤجر ناظراً سبقه .

ولكن ليس للناظر المعزول قبض الأجرة ولو كان عن إيجار عقده بنفسه وقت أن كان ناظراً ، بل للناظر الذي حل محله قبض هذه الأجرة كما قدمنا . فلو دفعها المستأجر للناظر المعزول ، أجبر على دفعها مرة ثانية للناظر المنصوب ، ورجع بها على الناظر المعزول (١) . ويجب أن يعلم الناظر بعزله حتى ينزل ، وعلى ذلك يكون جميع التصرفات التي باشرها بعد العزل وقبل العلم به صحيحة متى كان مسلطاً عليها شرعاً (٢) .

ويجوز للناظر أن يقبض الأجرة معجلة ، بشرط ألاّ يجاوز المقبوض مقدماً حدود الناظر في الإيجار ، بمعنى ألاّ تزيد الأجرة المقبوضة مقدماً على مجموع أجرة الثلاث السنوات الجائز للناظر أن يؤجر فيها الأعيان الموقوفة (٣) . فإذا

(١) الخيرية كتاب الإجارة ص ١٠٩ .

(٢) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٨١ .

(٣) استئناف وطني ٢٣ أبريل سنة ١٩٠٣ عزيز خانكي فقرة ٧٥ - استئناف مختلط ١٤ فبراير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٦٨ - وقد صدر في هذا المعنى فتوى شرعية نصها ما يأتي : « تصرف الواقف الناظر على وقفه بتأجير أعيان الوقف للمدة المعينة بالسؤال - ثلاث سنوات - وقبضه أجرتها مقدماً صحيح شرعاً . وليس للناظر بعده مطالبة المستأجر بمبلغ الإجارة الذي أقر الناظر السابق بقبضه منه ، كما يعلم ذلك مما جاء بصحيفة ٢٢٦ من الجزء الأول من تنقيح الحامدية طبعة أميرية سنة ١٣٠٠ هجرية ، حيث قال جواباً عن سؤال ما نصه : ليس للناظر الجديد مطالبة المستأجر بذلك ، ويكون قبض الناظر السابق صحيحاً معمولاً به شرعاً ، ولا يلزم المستأجر بدفع أجرتين للناظر . وللناظر الجديد مطالبة تركة الناظر السابق بالأجرة المذكورة ، لأن لمتولي الوقف مطالبة من بذمته شيء من غلة الوقف ، وذلك ما لم يحقق أنه صرفها في مصارف الوقف أو أنه مات مجهلاً لها بأن لم توجد في تركته ولم يعلم ما صنع بها . فإن كان صرفها في مصارف الوقف أو أنه مات مجهلاً لها بالمعنى المشار إليه ، فإنه لا يضمن على ما أفق به العلامة خير الدين الرملي ونقله عنه صاحب الفتاوى المهدية صحيفة ٦٧٦ من الجزء الثاني » (فتوى شرعية بتاريخ ٢٨ شوال سنة ١٣٤٠ المحاماة ٣ ص ٣٥٧ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٦٥ ص ٨٦ هامش ٢) . ويجوز للناظر الوقف أن يحول الأجرة للغير في حدود الثلاث السنوات ، وتكون الحوالة ضماناً لمبلغ قبض من الحال له (استئناف مختلط ٢٩ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٣١) . وتجوز حوالة الأجرة إلى مستحق في مقابل نصيبه في الاستحقاق (استئناف مختلط ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٩٠) .

ما أصيب المستحق بضرر من قبض الناظر الأجرة معجلاً في هذه الحدود ، فله الرجوع على الناظر أو على تركته ، ولا يجبر المستأجر على دفع الأجرة مرة ثانية ، إلا إذا ثبت أن المستأجر كان سيئ النية ومتواطئاً مع الناظر (١) .

§ ٢ - من له الحق في استئجار الوقف

٧٨٥ - أي مستأجر يتعاقد مع الناظر : ويجوز إيجار الوقف لأي مستأجر

يتعاقد معه الناظر ، مع مراعاة القيود التي سيأتي ذكرها من حيث الأجرة والمدة . فيجوز إذن ، مع مراعاة هذه القيود ، أن يستأجر الوقف مستحق فيه ، وبذلك يكون المستحق مديناً للوقف بالأجرة ودائناً له بمقدار استحقاقه ، وقد تقع المقاصة بين الدينين إذا توافرت شروطها (٢) .

وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً في هذا المعنى ، هو المادة ٨٤٤ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « يجوز للموقوف عليه أن يستأجر الوقف ، دون إخلال بالقيود الواردة في الفقرة الثانية من المادة السابقة » ، أي دون إخلال بأن تكون الأجرة هي أجرة المثل إذا كان الموقوف عليه المستأجر هو أحد أصول الناظر أو أحد فروعه . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « أما من له حق استئجار الوقف فن يتعاقد معه الناظر على الإيجار ، ولو كان مستحقاً في الوقف » (٣) . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، لأن حكمه وارد في النص السابق عليه (٤) .

(١) استئناف مختلط أول مايو سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٤١٧ - أما إذا قبض الناظر الأجرة معجلاً مجاوزاً حدوده في الإيجار ، لم يجز للمستأجر أن يحتج بهذا الدفع على المستحق . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه لا يصح لمستأجر أعيان الوقف أن يحتج على المستحق الجديد بأنه دفع إلى ناظر الوقف إيجار خمس سنوات معجلاً ، لا سيما إذا كان دفع الإيجار حصل قبل تسلم أعيان الوقف بسنة تنفيذاً لعقود جددت إيجارات سابقة قبل انتهاء آجالها بخمس سنوات . فثل هذه الأعمال خارجة عن حد التصرفات الجائزة للنظار شرعاً ، لأنها ليست أعمالاً متعلقة بالإدارة ، بل أعمالاً فيها تصرف في الوقف لا يقع صحيحاً إلا إذا صدر به إذن من القاضي الشرعي لضرورة تسوغها مصلحة الوقف (استئناف مختلط ٧ أبريل سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ٢٤٤) . وواضح من ظروف القضية أن هناك فوق ذلك تواطؤاً بين الناظر والمستأجر .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٦٦ ص ٨٨ هامش ٣ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥١ في الهامش - وفي الشريعة الإسلامية =

٧٨٦ - الأعمام الخاصة بناظر الوقف وأصوله وفروعه - نص قانوني :

وتنص المادة ٦٣٠ من التقنين المدني على ما يأتي : « ١ - لا يجوز للناظر أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل . ٢ - ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه ، على أن يكون ذلك بأجر المثل » (١) . ونرى من ذلك أن هناك فريقين من الأشخاص يخضعان لأحكام خاصة في استئجار الوقف :

= توجد حالة يتعين فيها على الناظر أن يؤجر مستأجر بالذات ، وذلك إذا كان هذا المستأجر قد سبق أن استأجر الوقف وثبت له حق القرار في العين من بناء أو غراس قائم بحق ، فهو أولى بالإجارة من غيره بشرط أن يدفع أجرة المثل . وقد أخذت بهذا الحكم ، في عهد التقنين المدني القديم ، محكمة الاستئناف المختلطة ، فقضت بأنه لا يكون للمباني أو الغراس في أرض الوقف حق أولوية استئجار العين الموقوفة إلا إذا بنى أو غرس بإذن الناظر (استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٠٦ - ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٢) . ولكن التقنين المدني الجديد لم ينقل هذا الحكم فيما نقله من أحكام الشريعة الإسلامية . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ولم ينقل المشروع المادة ٦٩٣ من مرشد الخيران ونصها ما يأتي : إذا انقضت مدة الإجارة تؤجر بأجر المثل لمن يرغب فيها ولو كان غير المستأجر الأول ، ما لم يكن للمستأجر الأول حق القرار في العين المستأجرة . فإن كان له حق القرار من بناء أو غراس قائم بحق ، فهو أولى بالإجارة من غيره بشرط أن يدفع أجر المثل - فيكون المستأجر الذى بنى أو غرس في أرض الوقف خاضعاً للأحكام العامة في عقد الإيجار » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢) .

وهنا نرى مثلاً لمسألة لم يرد فيها نص من النصوص المتعلقة بإيجار الوقف في التقنين المدني . ولا تسرى على هذه المسألة أحكام الشريعة الإسلامية رأساً ، بل تسرى عليها أولاً أحكام القانون المدني في عقد الإيجار . وقبل ذلك تسرى أحكام قانون إيجار الأماكن إذا كانت العين المؤجرة من المباني فيكون للمستأجر حق البقاء عن طريق امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته ، أو تسرى أحكام قانون الإصلاح الزراعى في الأرض الزراعية فيمتد الإيجار في نصف المساحة بحكم القانون دون حاجة لأن يكون المستأجر قد غرس في الأرض . فإذا كانت العين المؤجرة أرضاً قضاء غير زراعية ، فتسرى أحكام عقد الإيجار بوجه عام ، فلا يكون للمستأجر حق البقاء في الأرض ولو بنى فيها أو غرس . وهذا ما تشير إليه المذكرة الإيضاحية عندما قالت : « فيكون المستأجر الذى بنى أو غرس في أرض الوقف خاضعاً للأحكام العامة في عقد الإيجار » .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٤٣ من المشروع التمهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٩ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٠ - ص ٦٥٣) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً به (الإيجار المؤلف فقرة ٦٦) .

(الفريق الأول) ناظر الوقف نفسه (أو ولده الذى هو فى ولايته) . فهذا ليس له أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل ، بل ولو بأكثر من أجر المثل . ويعملون ذلك بأن الناظر هو المؤجر ، فلو جاز له استئجار الوقف لكان مستأجراً من نفسه ، فعلقته به التهمة . والواحد لا يتولى طرفى العقد إلا فى مسائل مخصوصة ، ليست هذه منها . ولهذا لو قبل الإجارة من القاضى صحت ، لانتفاء ما ذكر (١) . أما لو استأجر الناظر أعيان الوقف من نفسه ، لا من القاضى ، فإن الإيجار يكون باطلاً ، ويجبر على الإخلاء مع دفع أجر المثل عن المدة التى بقى فيها بأعيان الوقف مع التعويض إن كان له مقتضى ، وكذلك يجوز عزله من النظارة على الوقف .

(والفريق الثانى) أصول ناظر الوقف وفروعه . وهؤلاء يجوز لهم استئجار الوقف من الناظر ، بشرط أن يدفعوا أجر المثل ، فلا يجوز الغبن اليسير ، وذلك نفيًا للتهمة (٢) . وهذا هو قول الصاحبين ، وبه أخذ التقنين المدنى . أما الإمام أبو حنيفة فيقول بوجوب أن تكون الأجرة أكثر من أجر المثل (٣) ، وقد أخذ بهذا القول قبل صدور التقنين المدنى الجليل المحكمة العليا الشرعية . فقضت بأنه من موجبات عزل ناظر الوقف إيجارته لمن لا تقبل شهادته له من أصوله وفروعه ، بدون أن يكون للإجارة خير للوقف ولو كان بأجر المثل (٤) .

— ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٩٧ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٢٩ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

(١) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٦٤ - أحكام الوقف للشيخ أحمد إبراهيم ص ١١٥ - استئناف مختلط ٢٧ يوليه سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٥٢٠ .

(٢) فإذا استأجر أحد من هؤلاء الوقف بغبن فاحش أو بغبن يسير ، لم يقع العقد باطلاً ، بل يلزم المستأجر بدفع أجر المثل وإلا فسخ العقد . ويجوز كذلك عزل الناظر .

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز أن يؤجر الناظر الوقف لولده عن طريق المزاد (استئناف مختلط ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ٢٥) . ولكنها قضت من جهة أخرى بأن يكون إيجار الوقف بأجر المثل ولو تم التأجير من طريق المزاد (استئناف مختلط ٩ نوفمبر سنة ١٩٣٧ م ٥٠ ص ١٢) . ومعنى ذلك أنه يجوز للناظر أن يؤجر الوقف لولده عن طريق المزاد ، بشرط أن تبلغ الأجرة التى رساها المزاد أجر المثل على الأقل .

(٣) أحكام الوقف للشيخ أحمد إبراهيم ص ١١٦ .

(٤) المحكمة العليا الشرعية ٣٠ أبريل سنة ١٩١٧ المحاماة ٨ رقم ٣٩٦ ص ٦٠٧ .

أما أقارب ناظر الوقف غير الأصول والفروع ، كالأخ والعم والخال وابن الأخ وابن العم وابن الخال ، فتصح الإجارة لهم ، كما تصح لغير الأقارب أصلاً ، إن كانت بأجر المثل أو بغبن يسير كما سنرى .

ونرى مما تقدم تدرجاً ملحوظاً : فناظر الوقف لا يصح له استئجار الوقف أصلاً . أما أصوله وفروعه فيصح لهم استئجار الوقف ، بشرط أن يدفعوا أجر المثل . وأما الأقارب الآخرون وغير الأقارب فيصح لهم استئجار الوقف بأجر المثل أو بغبن يسير . ولا يصح الغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف كما سيأتى .

§ ٣ - أجرة الوقف

٧٨٧ - **نصوص قانونية :** تنص المادة ٦٣١ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين » .

وتنص المادة ٦٣٢ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ - فى إجارة الوقف تكون العبرة فى تقرير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك » .
« ٢ - وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد » (١) .

(١) تاريخ النصوص : ورد هذان النصان معاً (م ٦٣١ وم ٦٣٢) فى المادة ٨٤٥

من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « ١ - لا تصح إجارة الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل ، ولو كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، هذا مع عدم الإخلال بالغبن الوارد بالفقرة الثانية من المادة ٨٤٣ . ٢ - إذا أجر المتولى الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل ، كان للمستأجر أن يطلب الفسخ أو أن يدفع أجر المثل » . وفى لجنة المراجعة اقترح تعديل الفقرة الأولى بما يجعل حكم إجارة المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف جائزة بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين . فوافقت اللجنة على ذلك ، وأصبح نص المادة كما يأتى : « ١ - لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين . ٢ - والغبن الفاحش هو ما يزيد على =

ونبادر إلى ملاحظة أن المادتين ٦٣١ و ٦٣٢ سالتى الذكر وقع ترتيبهما خطأ مادي . فقد كانتا في المشروع النهائي للتقنين المدني مادة واحدة من فقرات ثلاث ، الفقرة الأولى منها هي المادة ٦٣١ ، والفقرتان الأخريان هما المادة ٦٣٢

= خمس أجرة المثل . والعبرة في تقدير أجرة المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك . ٣ - وإذا أجر المتولى الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكلة الأجرة إلى أربعة أخماس أجرة المثل ، وإلا فسخ العقد . وأصبح رقم المادة ٦٦٠ في المشروع النهائي . ووافق مجلس النواب على النص تحت رقم ٦٥٩ . وفي لجنة مجلس الشيوخ تقرر لإفراد الفقرة الثانية من النص بمادة خاصة تالية تجرى على الوجه الآتي : « في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك » . وبذلك أصبحت الفقرة الثالثة من النص فقرة ثانية ، وعدلت على الوجه الآتي : « وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكلة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد » . ورأت اللجنة ألا تعين نسبة الغبن الفاحش في هذه النصوص ، وتركت تقدير هذه النسبة لأحكام الشريعة الإسلامية . وأصبح هناك مادتان لا مادة واحدة . الأولى هي المادة ٦٣١ ، وتضم الفقرتين الأولى والثالثة ، فتجرى على الوجه الآتي : « ١ - لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين . ٢ - وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكلة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد » . والثانية هي المادة ٦٣٢ ، وتقتصر على الفقرة الثانية ، فتجرى على الوجه الآتي : « في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك » . ووافق مجلس الشيوخ على المادتين بهذا الترتيب ، وعلى الوجه الذي عدلتهما به لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٢ - ص ٦٥٨) .

وعند نقل هذه النصوص ، وقع خطأ مادي في نقلها . إذ جاءت المادة ٦٣١ مقصورة على فقرتها الأولى دون الفقرة الثانية ، ومع ذلك رقت في الطبعة الرسمية للتقنين المدني برقم ١ ، دون أن تتلوها فقرة تحمل رقم ٢ . وهذا يؤكد أن المادة ٦٣١ نقلت غير كاملة ، وتنقصها الفقرة الثانية . وهذه الفقرة الثانية التي تنقص المادة ٦٣١ نقلت خطأ إلى المادة ٦٣٢ ، وأدرجت فيها على أنها الفقرة الثانية .

ولا مقابل للنصين في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكامهما كانت معمولاً بها في القضاء المختلط دون القضاء الوطني (انظر آنفاً فقرة ٧٨١ في الهامش - الإيجار للمؤلف ص ٦٧) .

ويقابل النصان في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٩٨ - ٥٩٩ (مطابقتان) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٠ ، ٦٣١ (مطابقتان) .

التقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في الموضوع .

بفقرتها . وفي لجنة مجلس الشيوخ تقرر لإفراد الفقرة الثانية - أى الفقرة الأولى من المادة ٦٣٢ - بمادة خاصة . فأصبحت الفقرة الثالثة - أى الفقرة الثانية من المادة ٦٣٢ - فقرة ثانية في المادة ٦٣١ . فكان الواجب أن تكون المادة ٦٣١ من فقرتين ، وتكون فقرتها الثانية هي الفقرة الثانية من المادة ٦٣٢ ، وأن تكون المادة ٦٣٢ من فقرة واحدة هي فقرتها الأولى . ويكون الترتيب الصحيح للنصوص هو على الوجه الآتي :

م ٦٣١ : « ١ - لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين - ٢ - وإذا أجرة الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد » .

م ٦٣٢ : « في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغير الحاصل بعد ذلك » .
وهذا هو الترتيب الطبيعي للنصوص . أما الترتيب الذي جاء في التقنين المدني فغير طبيعي ، وهو نتيجة خطأ مادي وقع عند نقل النصوص . ويتبين ذلك من الرجوع إلى الأعمال التحضيرية ، وقد أثبتناها في هامش هذه الفقرة .

٧٨٨ - لا يجوز أنه يكون في الأجرة غبن فاحش : ويخلص من النصوص التي قدمناها أن الناظر لا يجوز له إيجار الوقف بغبن فاحش^(١) . والغبن الفاحش في الشريعة الإسلامية هو ما يزيد على الخمس^(٢) ، وقد كان المشروع

(١) انظر في عهد التقنين المدني القديم : استئناف مخطوط ٥ ديسمبر سنة ١٩١٢ م ٣٥ ص ٥١ - ٢١ يونيو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠ - ١٨ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٨١ - ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٢ - ١٧ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٤٢ - ٥ يناير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٠١ - ١٧ نوفمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ١٣ - مصر الكلية الوطنية ٤ أبريل سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ٦٤ ص ١٣٨ - العطارين ٢ نوفمبر سنة ١٩٣٠ المحاماة ١٢ رقم ٤٤٨ ص ٩٠١ .

وانظر آنفاً فقرة ٧٨١ في الهامش .

(٢) أحكام الوقف للشيخ أحمد إبراهيم ص ١٣٦ في الهامش - استئناف مخطوط ١٨ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٨١ .

التمهيدى ينص صراحة على أنه « لاتصح إجارة الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل » ، وكان المشروع النهائى ينص كذلك على أن « الغبن الفاحش هو ما يزيد على خمس أجرة المثل » . ولكن لجنة مجلس الشيوخ رأت ألاّ تعين نسبة الغبن الفاحش فى النص وتركت تقديرها لأحكام الشريعة الإسلامية^(١) . فإذا كانت أجرة المثل للعين الموقوفة عشرين جنبها مثلاً ، جاز للناظر أن يؤجرها بعشرين وبأكثر وبأقل بحيث لاتنقص الأجرة عن ستة عشر جنبها^(٢) .

وقد قدمنا أنه إذا أجر الناظر العين لأحد من أصوله أو فروعه ، لم يجز حتى الغبن اليسير ، ووجب أن تكون الأجرة هى أجرة المثل أو أكثر ، فتكون عشرين جنبها أو أكثر ولا تنزل عن ذلك .

وكما يجب ألاّ تكون الأجرة فيها غبن فاحش ، كذلك يجب ألاّ تكون مجهلة . فإذا أجر الناظر أرض الوقف وجعل الأجرة تقصيب الأرض وتصليحها ، كان ذلك موجباً للجهالة فى مقدار الأجرة ، لأن ما يصرف على التقصيب والتصليح فى كل سنة غير مقدر فى العقد ولا هو معروف عادة ، لاختلافه باختلاف حالة الأطيان المراد تصليحها وباختلاف الزمان وباختلاف ما يستعمل فى التصليح من الماشية والآلات ، وذلك موجب لفساد الإجارة^(٣) .

ويستثنى من عدم جواز أن يكون بالأجرة غبن فاحش أن يكون الناظر

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٥ - وانظر آنفاً فقرة ٧٨٧ فى الهامش .

(٢) ويلاحظ وجوب تطبيق قانون إيجار الأماكن فى المبنى الموقوف ، وقانون الإصلاح الزراعى فى الأرض الموقوفة ، فلا يجوز إيجار العين الموقوفة بأجرة تزيد على الحد الأقصى الذى فرضه هذان التشريعان .

(٣) قرار شرعى رقم ٣ أكتوبر سنة ١٩٠٦ مجلة الأحكام الشرعية عدد ٨ ص ١٨٤ - مسائل الأوقاف لعزیز خانكى فقرة ٣٨٤ - ومن استوفى منفعة وقف ، ولو كان بتأويل ملك أو عقد ، يلزمه أجر المثل . ودعوى عمارة المستأجر لأماكن الوقف بمأصيرها قابلة للسكن لا يسقط عنه ضمان أجر المثل (قرار شرعى ١٨ نوفمبر سنة ١٩٠٦ مجلة الأحكام الشرعية عدد ٥ ص ٢٧٢ - مسائل الأوقاف لعزیز خانكى فقرة ٣٥٥) - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن ليس للمستأجر إنقاص أجر المثل لما قام به من العمارة ، وكل ما له أن يطلب حق الأولوية فى المدة التالية (استئناف مختلط ٨ يناير سنة ١٩٠٨ م ٣٠ ص ٢٧٢ : وحق الأولوية فى الاستئجار الذى تشير إليه المحكمة هو حق الأولوية المبنى على حق القرار فى العين لبناء أو غراس قائم بحق ، وقد قدمنا أن التقنين المدنى الجديد أغفل هذا الحق ولم ينقله فيما نقل من أحكام الشريعة الإسلامية فى إيجار الوقف : انظر آنفاً فقرة ٧٨٥ فى الهامش) .

الذى أجر العين بالغبن الفاحش هو المستحق الوحيد في الوقف (١) ، لأن الضرر في هذه الحالة لا ينال أحداً غيره ، وقد قبله ونزل عن حقه في تكملة الأجرة فيصح ذلك (٢) . ولكن إذا تعدى الضرر إلى غيره ، بأن مات قبل أن ينتهى الإيجار ، كان للناظر الذى يليه أن يطلب تكملة الأجرة من وقت موته مراعاة لحق المستحقين التالين . وهذا ما نصت عليه صراحة المادة ٦٣١ إذ تقول كما رأينا : « لاتصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين » .

وإذا أجر الناظر بالغبن الفاحش في غير الاستثناء المتقدم ، لم يقع العقد باطلا ، بل يطلب الناظر من المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل من وقت العقد (٣) ، ولا يكفي أن يكمل الأجرة إلى أربعة أخماس أجر المثل (٤) . فإن رفض

(١) وقد جاء في صدر المادة ٦٣١ مدنى : « لاتصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف في الوقف . . » . والذى له ولاية التصرف في الوقف هو الناظر . وقد يكون أيضاً غير الناظر بأن يكون مأذوناً من الناظر أو من الواقف أو من القاضى ، فيصح إذن أن يؤجر أحد هؤلاء الوقف بغبن فاحش إذا كان هو المستحق الوحيد (سليمان مرقس فقرة ٣٢٢ ص ٦١٠) .

(٢) انظر عكس ذلك م ٦٨٨ من مرشد الخيران ، وتنص على أنه « لاتصح إجارة الوقف بأقل من أجر المثل إلا بغبن يسير ، ولو كان المؤجر هو المستحق الذى له ولاية التصرف في الوقف » . انظر أيضاً في هذا المعنى في عهد التقنين المدنى القديم استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٥٢ (ويقرر الحكم أنه لا فرق بين ما إذا كان الناظر المؤجر هو ناظر الوقف والمستحق الوحيد فيه وبين ما إذا كان هو الواقف والناظر في الوقت ذاته ، لأن الوقف له شخصية مستقلة عن شخصية الواقف والمستحقين ، فتجب حماية مصالح الوقف ولو ضد هؤلاء ، ولا يصح أن يتنازل الناظر ولو كان هو الواقف عن دعوى تكملة الأجرة للغبن حتى لو صادق على هذا التنازل جميع المستحقين الموجودين) - وانظر أيضاً استئناف مختلط ٢٠ مايو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤٣٥ .

(٣) انظر في هذا المعنى في عهد التقنين المدنى القديم فتوى شرعية في ٦ مارس سنة ١٩٢٤ المحامة ٥ ص ٥٦١ - استئناف مختلط ٢١ يونيو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠ - وانظر م ٦٨٩ من مرشد الخيران وتنص على أنه « إذا أجر المتولى بغبن فاحش لا يدخل تحت التقويم نقصاً في أجر المثل ، فالإجارة فاسدة ، ويلزم المستأجر إتمام أجر المثل ودفع ما نقص منه في المدة الماضية من حين العقد » .

(٤) وكان المشروع النهائى للتقنين المدنى الجديد ينص على أنه « إذا أجر المتولى الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أربعة أخماس أجر المثل ، وإلا فسخ =

المستأجر ذلك، جاز للناظر طلب فسخ العقد^(١). ومما يوجب عزل الناظر أن يؤجر الوقف بغبن فاحش وهو متعمد ذلك. فإن كان غير متعمد، بل أجبر بغبن فاحش لسلامة نيته، وكان مأمونا، جاز للقاضي أن يبقيه في وظيفته^(٢). ولا يملك المستحقون أن يرفعوا دعوى على المستأجر مباشرة بتكملة الأجرة للغبن^(٣)، وإنما يملكون طلب عزل الناظر الذي أجبر بغبن فاحش، فإذا عزل ونصب ناظر جديد طلب هذا من المستأجر تكملة الأجرة. وإذا بقي الناظر ولم يعزل لسلامة نيته ولأنه مأمون، فالظاهر أنه بصفته ممثلاً للوقف تكون له صفة في رفع دعوى تكملة الأجرة ولو كان هو الذي صدر منه الإيجار^(٤).

٧٨٩ - يقدر أجر المثل وقت العقد ولا يعتد بالتغير الحاصل بعد ذلك :

وتقدير أجر المثل لمعرفة ما إذا كان في الأجرة غبن فاحش أو غبن يسير إنما يكون وقت إبرام عقد الإيجار، ولا يعتد بما يطرأ على أجر المثل بعد ذلك من نقص أو زيادة (م ١/٦٣٢ مدني). فإذا أجر الناظر بأجر المثل وقت إبرام العقد، وفي أثناء الإجارة تغير هذا الأجر نقصاً أو زيادة، فإن نقص أجر المثل مما كان

= العقد». فعدل هذا النص في لجنة مجلس الشيوخ على الوجه الآتي: «وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل وإلا فسخ العقد». واستقر النص على هذا الوجه في التقنين المدني الجديد (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٤ - ص ٦٥٥ - وانظر آنفاً فقرة ٧٨٧ في الهامش). وقد أصبح النص بعد هذا التعديل موافقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، فإن هذه تقضي بأنه إذا أجر الناظر الوقف بغبن فاحش، وجبت تكملة الأجرة إلى أجر المثل (م ٦٨٩ مرشد الخيران - أحكام الوقف والمواريث للشيخ أحمد إبراهيم ص ١٣٧).

(١) مصر الكلية مستعجل ١٩ فبراير سنة ١٩٥٢ المحاماة ٣٢ رقم ٥٠٤ ص ١٥١١ - فإذا انتهى العقد قبل أن يطلب الناظر تكملة الأجرة لم يعد هذا الطلب مجدياً فإن الجزاء عليه هو فسخ العقد والعقد قد انتهى (عابدين ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٨٥ ص ٥٣٠).

(٢) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٨٠ - ص ٨١.

(٣) استئناف وطني ٤ يونيو سنة ١٩٠٧ المجموعة الرسمية ٩ رقم ٧٣ ص ١٦٨.

(٤) استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٤٢ (قارن عكس ذلك استئناف

مختلط ٢٦ فبراير سنة ١٩١٣ الجازيت ٤ رقم ١٠٨ ص ٤٢).

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد: «وإذا عقد إيجار بغبن فاحش، خير المستأجر بين الفسخ ودفع أجر المثل، ويستطيع الناظر الذي صدر منه الإيجار أن يطالب بذلك» (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢).

عليه وقت الإيجار ، ألزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها ، ولا يجاب إلى إنقاص الأجرة ولا إلى فسخ العقد ، لما يترتب على ذلك من الضرر بالوقف ، ولأن الناظر لا يملك الإقالة إلا إذا كان فيها خير للوقف^(١) . وإن زاد أجر المثل ، فلا يلتفت إلى الزيادة اليسيرة وهي التي تدخل تحت تقويم المقومين (أو لا تزيد على خمس المبلغ المتفق عليه) . أما إذا كانت الزيادة فاحشة ولم تكن نتيجة تعنت بأن يقصد أحد الناس الإضرار بالمستأجر فيعرض أجرة كبيرة ، بل كان هذا نتيجة طبيعية لكثرة الرغبات في العين المؤجرة ، فإن هذه الزيادة لا يعتد بها أيضاً وتبقى الأجرة على حالها إلى انتهاء المدة ، وهذا هو ما يقضى به صريح النص في التقنين المدني الجديد إذ تقول المادة ٦٣٢ / ١ مدني كما رأينا : « في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقف الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغير الحاصل بعد ذلك » . وقد أخذ التقنين المدني الجديد في هذا برأى مرجوح في الشريعة الإسلامية مراعاة للاستقرار^(٢) . ولكن الرأي الراجح في الشريعة الإسلامية هو أنه يعتد بهذه الزيادة مراعاة لمصلحة الوقف ، ويخير المستأجر بين قبول الزيادة أو فسخ العقد^(٣) . وفي عهد التقنين

(١) مباحث الوقف : للشيخ محمد زيد ص ٩٠ - وتنص المادة ٦٧٠ من مرشد الحيران في هذا المعنى على أنه « إذا أجر المتولى دار الوقف أو أرضه مدة معلومة ، فنقص أجر المثل قبل انتهائها عما كان وقت العقد ، فلا ينقص شيء من الأجر المسمى ولا يفسخ العقد » .

(٢) يقول بعض فقهاء الشريعة الإسلامية بعدم مراعاة الزيادة ، لأننا لم نراع النقص لمصلحة المستأجر فلا يجب أن نراعي الزيادة لمصلحة الوقف ، ولأن أجر المثل إنما يعتبر وقت العقد لا بعده ، ولأن المستأجر ملك المنفعة في وقت محدود وبأجر مخصوص فلا يبطل حقه (مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٩١) - ويقول الشيخ أحمد إبراهيم في هذه المسألة : « أقول إن القواعد تقضي باحترام العقد وشروطه حتى تنتهي المدة . والعدل يقضى إما بهذا وإما بمراعاة حالتي الزيادة والنقص جميعاً . ولا معنى لتفضيل مصالح الموقوف عليهم ... فلا ينبغي للناس أن يأكلوا الوقف ويتألولوا باطلا ، ولا ينبغي للوقف أن يأكل الناس ويغتالهم باطلا ، وأما قاعدة « يفنى بما هو أنفع للوقف بما اختلف فيه العلماء » ، فليس محلها عدم احترام العقود الشرعية الصحيحة الواجبة الوفاء بها بالنصوص المشددة والمؤكد . وإنما محلها أنه إذا وجد رأيان اجتهدا في الأخذ بأحدهما أنفع للوقف ، وجب الأخذ به ، كما في حكم منافع النصب ، وأما المساس بالحقوق المكتسبة فلا ، إلا إذا حوفظ على التوازن والعدل في المعاملات بين الناس ، لا فرق في ذلك بين وقف وملك ، إذ الكل تعود منفعتهم وضرره الحقيقيان على الناس على السواء » (أحكام الوقف والمواريث للشيخ أحمد إبراهيم سنة ١٩٣٨ ص ١٣٩ هامش ١) .

(٣) هذا إذا لم تكن العين مشغولة ببناء أو بزرع أو بغرس للمستأجر . فإن كانت =

المدنى القديم ، حيث لم يكن هناك نص صريح كنص المادة ٦٣٢/١ من التقنين المدنى الجديد ، أخذ القضاء مع ذلك بالرأى المرجوح الذى أخذ به التقنين المدنى الجديد ، فلم يعتد بزيادة أجرة المثل أثناء مدة الإيجار^(١) . ولا شك فى أن هذا الرأى هو الذى يحقق استقرار التعامل ، وقد أحسن التقنين المدنى الجديد صنعا فى الأخذ به بنص صريح^(٢) .

§ ٤ - مدة إيجار الوقف

٧٩٠ - لا يجوز أنه تزيد مدة إيجار الوقف على ثلاث سنوات - نص

قانونى : تنص المادة ٦٣٢ من التقنين المدنى على ما يأتى : « ١ - لا يجوز للناظر ، بغير إذن القاضى ، أن يؤثر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة ، فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول أنقصت إلى ثلاث سنين .

= مشغولة بما له نهاية معلومة (زرع) ، تترك الأرض فى يد المستأجر إلى أن يحصد الزرع ، ويدفع الزيادة فى أجرة المثل من وقت تشوئها إلى وقت حصاد الزرع ، ثم يفسخ العقد بعد ذلك . وإن كانت مشغولة بما ليس له نهاية معلومة (بناء أو غرس) ، لا يفسخ العقد ، بل يلزم المستأجر بدفع أجرة المثل ، وهذا فى مصلحته . وتنص المادة ٦٩١ من مرشد الخيران فى هذا المعنى على ما يأتى : « إذا زاد أجر المثل فى نفسه ، لكثرة الرغبات العمومية فيه لا لتعنت ، فى أثناء مدة الإجارة زيادة فاحشة ، تعرض على المستأجر ، فإن رضىها فهو أولى من غيره ويعقد معه عقد ثان بالأجرة الثانية من حين قبولها إلى تمام مدة الإجارة ، ولا يلزمه إلا المسمى عن المدة الماضية » . وتنص المادة ٦٩٢ على أنه « إذا لم يقبل المستأجر الزيادة المعتبرة العارضة فى أثناء مدة الإجارة ، يفسخ العقد ويؤجر لغيره ، ما لم تكن العين المستأجرة مشغولة بزراعته ، فإن كانت كذلك يترصد إلى أن يستحصد الزرع ، وتضاف عليه الزيادة من وقتها إلى حصاد الزرع وفسخ العقد » .

(١) استئناف مصر ٩ مارس سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ١٥١ ص ٤٠٣ - مصر الكلية ٤ أبريل سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ١٣٨ ص ٣٦٩ - عابدين ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٨٥ ص ٥٣٠ - استئناف مختلط ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٢ - انظر عكس ذلك استئناف مختلط ٦ يونيو سنة ١٨٨٩ المجموعة الرسمية المختلطة ١٤ ص ٢٨٢ - الطارين ٢ نوفمبر سنة ١٩٣٠ المحاماة ١٢ رقم ٤٤٨ ص ٦٠١ - المنشية ١٦ أبريل سنة ١٩٣١ الجريدة القضائية ١٩٥ ص ١٣ .

(٢) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « ولم ينقل المشروع أحكام الشريعة الإسلامية فى حالة ما إذا نقص أجر المثل أو زاد قبل انتهاء الإيجار - م ٦٩٠ - ٦٩٢ مرشد الخيران - وآثر استقرار التعامل بجعل الأجرة المتفق عليها هى التى تسرى إلى أن ينتهى الإيجار » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢) - انظر مصر الكلية مستعجل ١٩ فبراير سنة ١٩٥٢ المحاماة ١٢ رقم ٥٠٤ ص ١٥١١ .

٣ - ومع ذلك إذ كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي ، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين « (١) . ويتبين من النص المتقدم الذكر أنه لا يجوز للناظر إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات . ويستوى في ذلك أن تكون العين المؤجرة من المباني أو من الأراضي الزراعية . والشريعة الإسلامية تميز بين ما إذا كانت العين من المباني أو من الأراضي . والقول المعول عليه فيها ألا تزيد مدة الإجارة على سنة في الدار والحانوت ، وعلى ثلاث سنين في الأراضي ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة في إجارة الدار والحانوت أو النقص في إجارة الأرض (٢) . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة ٨٤٧ من هذا المشروع ، وكانت

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٤٨ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « ١ - وفي كل حال لا يجوز للناظر أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة ، إلا إذا أذن له القاضي في ذلك . فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول ، أنقصت المدة إلى ثلاث سنين . ٢ - ومع ذلك إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين » . وفى لجنة المراجعة . أدخل تعديل لفظي على الفقرة الأولى ، وفى الفقرة الثانية عدلت عبارة « إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد » على الوجه الآتى : « إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد » . وأصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٦١ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٨ - ص ٦٦٠) .

وأ مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن أحكامه فى مجموعها كان معمولاً بها (الإيجار للمؤلف فقرة ٦٨) .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٦٠٠ (مطابق) .

لتقنين المدنى الليبى م ٦٣٢ (مطابق) .

لتقنين المدنى العراقى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

(٢) وتنص المادة ٦٨٦ من مرشد الخيران على أنه « إذا أهمل الواقف تعيين مدة الإجارة فى الوقفية ، تؤجر الدار أو الحانوت سنة والأرض ثلاث سنين ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضى الزيادة فى إجارة الدار والحانوت أو النقص فى إجارة الأرض » .

تجربى على الوجه الآتى : « إذا أهمل الواقف تعيين مدة الإجارة في كتاب الوقف ، تؤجر الدار والحانوت وما إليها سنة ، والأرض ثلاث سنين ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضى الزيادة في إجارة الدار والحانوت ، أو النقص في إجارة الأرض » . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بنص المادة ٦٣٣ مدنى (١) . وما دام حذف النص كان للاكتفاء بنص المادة ٦٣٣ مدنى ، وجب الرجوع إذن إلى هذه المادة . وقد رأينا أنها تقضى بأنه لا يجوز إيجار أعيان الوقف — دون تمييز بين ما إذا كانت العين من المباني أو من الأراضى — لمدة تزيد على ثلاث سنوات (٢) . ومن ثم يجوز إيجار المباني لمدة تزيد على سنة ،

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٤ في الهامش .

(٢) وكان القضاء المختلط ، في عهد التقنين المدنى القديم ، لا يفرق بين الأرض والمباني ، فيجوز الإيجار لمدة ثلاث سنوات في الجميع ، وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز لناظر الوقف أن يؤجر أعيان أو أطيان الوقف لمدة ثلاث سنوات بدون احتياج إلى استصدار إذن من القاضى ، سواء كان الشيء المؤجر عقاراً أو أطياناً زراعية ، وقد ورد في أسباب هذا الحكم ما يأتى : « إن زعم وزارة الأوقاف بأن الناظر لا يجوز له أن يؤجر الدور والدكاكين الموقوفة لمدة تزيد على سنة بدون إذن القاضى يخالف القضاء الذى جرت عليه المحاكم المختلطة من قديم الزمان بالألا فرق بين الدور والأطيان الزراعية في ذلك . ومن يراجع كتاب موسيو كلافل في الوقف جزء ٢ ص ٩٠ يجد ما يأتى : يعتبر أبو ليث العقود التى لا تزيد مدة إيجارها على ثلاث سنوات محتمة نافذة بدون التمييز بين دور السكن والأطيان الزراعية . وقدرى باشا نفسه الذى يرتكن عليه المستأنف يظهر أنه يميل إلى تأييد هذا رأى ، لأنه يقول بأن الناظر له أن يؤجر الدور الموقوفة لمدة تزيد على سنة إذا كان التأجير لهذه المدة فيه مصلحة بلجهة الوقف . وقد تظهر مصلحة الوقف في التأجير لمدة تزيد على سنة في العقارات أكثر من الأطيان الزراعية ، وفي حادثتنا هذه قد بنى المستأجر بماله الخاص ، ولكن لمصلحة الوقف ، مباني مهمة أضافها إلى العقار المؤجر له وهو المعروف بقهوة ألف ليلة وليلة . . » (استئناف مختلط أول مايو سنة ١٩٢٣ الجازيت ١٣٣ رقم ٣٢٥ ص ١٩٢) — انظر أيضاً في هذا المعنى استئناف مختلط ١٢ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٦٧ — ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٢ — ٧ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٥ — ولكن القضاء الوطنى ، في عهد التقنين المدنى القديم ، كان يميز بين الأراضى الزراعية والمنازل ، فلا يجوز في المنازل الإيجار لمدة تزيد على سنة إلا بإذن القاضى . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه ليس لناظر الوقف أن يؤجر منزلاً موقوفاً لمدة تزيد على سنة إلا بإذن القاضى ، ولو كانت هناك ضرورة قصوى بأن تحرب المنزل مثلاً ولم يكن تحت يد الناظر دريح للوقف يكتفى لتعميره وتعهده المستأجر بدفع المصروفات اللازمة للعامة بشرط أن تعقد الإجارة لمدة طويلة حتى يتسنى له خصم المصروفات التى صرفها من قيمة الأجرة ، فإذا لم يكن هناك إذن من القاضى كانت الإجارة الصادرة في هذه الحالة باطلة ، وليس للمستأجر حبس العين لحين بوقله مدينه (استئناف وطنى ٢١ مايو سنة ١٩٢١ المجموعة الرسمية ٢٤ رقم ٧ ص ٩) .

كما يجوز إيجار الأراضى لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، وذلك فيما عدا الأراضى الزراعية فلا يجوز إيجارها لمدة تقل عن ثلاث سنوات وفقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعى ولا لمدة تزيد على ثلاث سنوات وفقاً لأحكام إيجار الوقف فيجب إذن أن تكون مدة إيجارها ثلاث سنوات دائماً .

والمهم ألا تزيد مدة إيجار العين الموقوفة ، مبنى كانت أو أرضاً ، عن ثلاث سنوات (١) . ويستوى أن يكون ذلك بعقد واحد أو بعقود مترادفة . فلا يجوز إيجار الوقف لمدة أربع سنوات فى عقد واحد . كما لا يجوز إيجاره فى عقدين مترادفين يتخللهما وقت قصير ، ويكون العقد الأول مدته سنتان ، والعقد الثانى مدته سنتان أيضاً تبدأ بعد السنتين الأوليين : فهذه طريقة للتحايل على القانون ، تفادى بها الناظر أن يبرم عقداً واحداً مدته أربع سنوات (٢) . كذلك يعتبر تحايلاً على القانون أن يبرم الناظر عقداً لمدة ثلاث سنوات ، ويجدده قبل انقضاء مدته الأولى بوقت طويل لمدة ثلاث سنوات أخرى (٣) . ولكن إذا جدد الإيجار قبل انتهائه بمدة قصيرة تقدر حسب الظروف ، جاز ذلك ، ولو كانت المدة السابقة والمدة الجديدة تزيدان معاً على ثلاث سنوات ،

(١) بل إنه إذا اشترط الواقف فى كتاب وقفه أن تكون مدة الإجارة أقل من ثلاث سنوات ، وجب على الناظر أن يتقيد بكتاب الوقف فلا يؤجر لأكثر من المدة المذكورة فيه ، إذ أن شرط الواقف كنص الشارع (استئناف وطنى ١٨ نوفمبر سنة ١٩٠٢ الحقوق ١٧ رقم ١٢٩ ص ٢٦٢ - ١٣ فبراير سنة ١٩٠٦ عزيز خانكى فقرة ٣٥٠ - استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٥ - سليمان مرقس فقرة ٣٢٣ ص ٦١٥ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٣٥ ص ٤٣٠ هامش ٣ - وقرب منصور مصطفى منصور فقرة ٢٦٦ ص ٦٦١) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا أجز الناظر الوقف بعقود مترادفة كل عقد منها لمدة ثلاث سنوات ، فلا يصح منها إلا العقد الأول ، أما العقود الأخرى فباطلة لما فيها من الضرر بالوقف (استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٤٢٤ ص ٨٦٠) .

(٣) استئناف وطنى ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠١ المجموعة الرسمية ٤ ص ٦٩ - ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٨ ص ١٠٥ - ٢٥ يناير سنة ١٩١٠ المجموعة الرسمية ١١ ص ٢١٧ - ١٢ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٥٧١ ص ٧٤٦ - استئناف مختلط ٣٠ مارس سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢١٦ (حتى لو صدرت إيجارتان لشخصين مختلفين مجموعهما أكثر من ثلاث سنوات) - ١٥ فبراير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٢١ - ٨ نوفمبر سنة ١٩٠٦ م ٩ ص ٧ - ١٧ فبراير سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ١٥٢ (ولوجدت الإجازات الأشخاص مختلفة) - ٦ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ - ٢٩ مايو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٤٥٨ .

إذا كان هذا التجديد يستدعيه حسن الإدارة^(١) . وإذا جدد الإيجار قبل نهاية مدته ، لم يجوز إنقاص مجموع المدة إلى ثلاث سنوات إذا لم ترفع الدعوى بذلك إلا بعد البدء في تنفيذ الإيجار الجديد^(٢) . وإذا أجر الناظر العين الموقوفة لمدة سنة تمتد سنة بعد أخرى إذا لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة بشهرين مثلاً ، جاز ذلك ، حتى لو بقي المستأجر في العين مدة أكثر من ثلاث سنوات لأن تنبيهاً بالإخلاء لم يصدر من أى من الطرفين . كذلك إذا أجر الناظر العين الموقوفة دون أن يعين مدة ، على أن تدفع الأجرة كل شهر أو كل سنة ، فاعتبرت المدة شهراً أو سنة بحسب مواعيد دفع الأجرة على أن ينتهى الإيجار إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية ، فإن ذلك يجوز حتى لو بقي المستأجر في العين أكثر من ثلاث سنوات بسبب عدم صدور التنبيه بالإخلاء .

وتراعى في كل ما تقدم أحكام قانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعى من حيث امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية .

٧٩١ - حكم إيجار الوقف إذا زادت مدته على ثلاث سنوات :

فإذا أجر الناظر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، سواء كان ذلك بطريق مكشوف أو بطريق مستتر تخايلاً على القانون ، لم يقع العقد باطلاً ، ولكن تنقص مدته إلى ثلاث سنوات^(٣) . ولما كان الناظر بعمله هذا قد جاوز حدود سلطته ،

(١) استئناف مختلط ٣٠ أبريل سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٣٥١ - وانظر أيضاً استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٤٢٤ ص ٨٦٠ - مصر الكلية الوطنية ٢٦ يناير سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٧٨ ص ١٣٢ - استئناف مختلط ٣٠ مارس سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢١٦ .

(٢) استئناف وطنى ٤ يوليه سنة ١٩٠٧ المجموعة الرسمية ١٩٠٨ رقم ٧٣ - ٢٨ مايو سنة ١٩١١ المجموعة الرسمية ١٢ ص ٢٢٢ .

(٣) استئناف وطنى ٢٤ أكتوبر سنة ١٨٩٣ المحاكم ٥ ص ٣٢٥ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٩٤ القضاء ٢ ص ٩٩ - ١٨ نوفمبر سنة ١٩٠٢ المجموعة الرسمية ٦ ص ٧ - الإسكندرية الوطنية ٢٢ أبريل سنة ١٩٠٧ المجموعة الرسمية ٩ ص ٧٢ - استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٥ - ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٩٩ - ولا يستطيع المستأجر أن يحتج بعدم علمه بحدود سلطة ناظر الوقف في الإيجار ، وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن ادعاء الأشخاص الذين تعاقدوا مع ناظر الوقف بأنهم لا يعلمون ما اشتمل عليه كتاب الوقف من الشروط لا يعتد به ، =

فإنه يمكن طلب عزله أو ضم ناظر إليه . فإذا عزل أو انضم إليه ناظر آخر ، كان الذى يطلب إنقاص المدة هو الناظر الجديد الذى يخلفه أو الناظر المنضم إليه (١) بحسب الأحوال . ولا نرى ما يمنع ، إذا لم يعزل الناظر الذى صدر منه العقد ولم ينضم إليه ناظر آخر لثبوت حسن نيته ، من أن يتولى هذا الناظر نفسه طلب إنقاص المدة بالرغم من صدور العقد منه (٢) . ذلك أنه لا يمثل نفسه بل يمثل الوقف ، سواء فى إبرام الإيجار أو فى طلب إنقاص المدة ، فيكون الوقف هو الذى يطلب إنقاص المدة وهذا من حقه دون شك (٣) .

ولا يجوز للمستحقين طلب إنقاص المدة ، لأنهم ليسوا طرفاً فى عقد الإيجار . وإنما يجوز لهم أن يطلبوا من المحكمة عزل الناظر الذى جاوز حدود سلطته متعمداً ، وتعيين ناظر آخر مكانه . والناظر الجديد هو الذى يطلب إنقاص المدة كما سبق القول . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة ، فى عهد التقنين المدنى القديم ، بأن ناظر الوقف هو الممثل الشرعى الوحيد للوقف بالنسبة إلى الغير فيما يتعلق بأعمال الإدارة ، فلا يجوز للمستحقين أن يطلبوا إبطال الإجازات الصادرة منه ، وليس لهم إلا دعوى مباشرة ضد الناظر للمطالبة باستحقاقهم . أما فى حالة سوء تصرف الناظر ، فلهم أن يطلبوا عزله وتعيين آخر مكانه من الجهة المختصة (٤) .

= والواجب أن يطلبوا من الناظر الاطلاع عليه وعلى تقرير النظر (استئناف وطنى ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠١ المجموعة الرسمية ٤ رقم ٦٩ ص ٢٩) . ويحكم للمستأجر على الناظر بالتعويض إذا كان هذا الأخير سئ النية (استئناف وطنى ٣٠ ديسمبر سنة ١٨٩٤ القضاء ٢ ص ٩٩ - بنى سوف الاستئنافية ٢٥ يولييه سنة ١٨٩٣ الحقوق ٩ ص ١٥) .

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز أن يرفع مدير الأوقاف المنضم فى النظر إلى ناظر الوقف دعوى بطلان الإيجار الصادر من هذا الأخير (استئناف مختلط ١٧ فبراير سنة ١٩٠١ م ٢٢ ص ١٢٥) .

(٢) عكس ذلك استئناف وطنى ١٢ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٤٩٢ ص ٦٤٧ - سليمان مرقس فقرة ٣٢٣ ص ٦١٧ .

(٣) وعلى ذلك فالظاهر أن ناظر الوقف الذى أجر لمدة أطول من ثلاث سنوات له أن يؤجر لمستأجر آخر بعد انقضاء الثلاث السنوات الأولى ، ويجوز للمستأجر الثانى ، بعد إدخال الناظر فى الدعوى ، أن يتمسك ضد المستأجر الأول بإنقاص مدته إلى ثلاث سنوات (استئناف وطنى ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٩٤ الحقوق ١٠ ص ٧ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٦٨ ص ٩٥ هامش ٢) .

(٤) استئناف مختلط ١١ مارس سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٦٥ - وقد قضت محكمة الاستئناف =

٧٩٢ - استثناءه يجوز فيها إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات :

وهناك استثناءان نصت عليهما المادة ٦٣٣ مدني سالفه الذكر يجوز فيهما إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات :

(الاستثناء الأول) نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٦٣٣ مدني ، إذ تقول كما رأينا : « لا يجوز للناظر بغير إذن القاضي أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنين . . . » . فيجوز إذن للناظر أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات إذا أذن القاضي له في ذلك . ويأذن القاضي إذا وجد مسوغ للإذن . ويقع ذلك غالباً إذا كانت العين الموقوفة مخربة ، ولا يجد الناظر من يصلحها ويعمرها إلا بشرط استئجارها لمدة طويلة^(١) . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ومع ذلك يجوز الإيجار لمدة أطول من ثلاث سنوات في حالتين : (أ) إذا أذن القاضي : ويأذن للضرورة كما لو كان الوقف محتاجاً للعمارة . . . »^(٢) . (والاستثناء الثانى) نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٣٣ مدني ، إذ تقول كما رأينا : « ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد ، جاز له

= الوطنية بأنه ليس للناظر أن يؤجر أعيان الوقف لأكثر من ثلاث سنوات ، وعلم الناظر الذى عين بعد وفاة الناظر الأول بتلك العقود لا يفيد قبوله بها (استئناف وطنى ٩ ديسمبر سنة ١٩١٤ الشرائع ٢ ص ١١٨) .

(١) استئناف وطنى ١٨ مايو سنة ١٩١١ المجموعة الرسمية ١٣ ص ٢٢٠ - ٢١ مايو سنة ١٩٢١ المحاماة ٢ رقم ٢٦ ص ٦٨ - ١٣ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٤٩٢ ص ٦٤٧ - ١٦ فبراير سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٤ رقم ٤٤ ص ٨٣ - استئناف مختلط ٢١ فبراير سنة ١٨٧٨ المجموعة الرسمية المختلطة ٣ ص ١٢٨ - ٢٠ فبراير سنة ١٨٧٩ المجموعة الرسمية المختلطة ٤ ص ١٤٩ - ١٢ يناير سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٧٦ - ٢٢ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٤ - ٢٨ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ .

وقد نصت المادة ٦٧٧ من مرشد الخيران على أنه « لا يجوز لغير اضطرار إيجارة دار الوقف أو أرضه إيجارة طويلة ولو بعقود مترادفة . فإن اضطر إلى ذلك لحاجة عمارة الوقف بأن تخرب ولم يكن له ربح يعمر به ، جاز لهذه الضرورة إيجارتها بإذن القاضي مدة طويلة بقدر ما تعمر به » - وإذا أذن القاضي في الإيجار لمدة طويلة لوجود مسوغ لذلك ، كان هذا الإذن منصرفاً إلى مدة واحدة فقط ، فلا يجوز الإيجار لمدة طويلة مرة أخرى إلا بإذن جديد (استئناف وطنى ١٣ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٤٩٢ ص ٦٤٧ - استئناف مختلط ٢٦ يناير سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٢٠٠) .

(٢) . مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٣ .

أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي ، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين .

فإذا كان ناظر الوقف هو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر أعيان الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات بلا حاجة إلى إذن القاضي (١) . وذلك لنفس الاعتبار التي قدمناها في جواز إيجار الناظر للوقف بغبن فاحش إذا كان هو المستحق الوحيد ، فالضرر من زيادة المدة على ثلاث سنوات لا ينال أحداً غيره ، وقد قبله فيصح ذلك (٢) . ولكن إذا تعدى الضرر إلى غيره ، بأن مات قبل أن ينتهى الإيجار ، كان للناظر الذي يليه أن يطلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنوات مراعاة لحق المستحقين التاليين (٣) . فإذا أجرة ناظر الوقف الذي هو المستحق الوحيد الوقف لمدة خمس سنوات مثلاً ، ومات بعد سنتين ، لم يسر الإيجار في حق الناظر الذي يخلفه إلا لمدة سنة واحدة لاستكمال الثلاث السنوات ، ويكون لهذا الناظر الحق في إنقاص المدة من خمس سنوات إلى ثلاث . وإذا مات الناظر المؤجر بعد ثلاث سنوات أو أربع من بدء الإيجار ، لم تسر بقية المدة في حق الناظر الخلف وجاز لهذا أن يطلب الإخلاء فوراً لأن المستأجر قد استوفى مدة الثلاث السنوات التي تسرى في حق هذا الناظر (٤) .

(١) استئناف وطني ١٥ مارس سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ٧ ص ١٥٥ - ١٢ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٥٧١ ص ٧٤٦ - الفشن ١٩ أبريل سنة ١٩٢٦ المحاماة ٧ رقم ٢٥٧ ص ٣٨٠ - استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٢٣ - ٧ أبريل سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٣٥ - ٧ يونيو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٣١٦ - ٢٥ مايو سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٦٦ - أول مايو سنة ١٩٢٣ الجازيت ١٣ رقم ٣٢٥ ص ١٩٢ - الفشن ١٩ أبريل سنة ١٩٢٦ المحاماة ٧ رقم ٢٥٧ ص ٣٨٠ - ٤٢ ص ٥٠٥ - عكس ذلك استئناف مختلط ١١ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٦٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٨٨ .

(٣) استئناف مختلط ٢٥ مايو سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٦٦ - أول مايو سنة ١٩٢٣ الجازيت ١٣ رقم ٣٢٥ ص ١٩٢ - الفشن ١٩ أبريل سنة ١٩٢٦ المحاماة ٧ رقم ٢٥٧ ص ٣٨٠ .

(٤) وقد قضى في عهد التقنين المدني القديم بأنه يجوز لناظر الوقف أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولو لم يكن هو المستحق الوحيد إذا وافقه على ذلك جميع مستحق الوقف الموجودين (استئناف وطني ٣ يناير سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٤ ص ١٧٢) . ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه لا يجوز التوسع في القاعدة التي تقضى بأن لناظر الوقف أن يؤجر لمدة أكثر من ثلاث سنوات إذا كان هو المستحق الوحيد أو إذا صادق على الإيجار جميع -

وإذا كان ناظر الوقف هو الواقف نفسه ، سواء كان هو المستحق الوحيد أو لم يكن ، فإنه يجوز له أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات بلا حاجة إلى إذن القاضي . والأصل في ذلك أنه يجوز ، في الشريعة الإسلامية ، أن يؤجر الواقف أعيان وقفه أكثر من ثلاث سنوات^(١) ، بل له أن يعين مدة إجارة وقفه في كتاب الوقف . فإن عينها لم يكن للناظر مخالفته ، إلا إذا رخص الواقف في ذلك لمنفعة الوقف كأن يشترط عدم إيجار أعيان وقفه لمدة تزيد على سنة إلا إذا كانت مصلحة الوقف في مدة أطول من ذلك ، ففي هذه الحالة يجوز للناظر الإيجار لمدة أطول دون رجوع إلى القاضي . أما إذا لم يرخص الواقف في الاستثناء ، فلا يجوز للناظر الإيجار لمدة أطول من سنة ، حتى لو تحققت مصلحة الوقف في ذلك ، ويجب عليه الرجوع إلى القاضي ، وهو الذي يؤجرها للمدة التي يرى فيها مصلحة الوقف . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدون يتضمن نصاً في هذا المعنى ، فكانت المادة ٨٤٦ من هذا المشروع تنص على أنه « ١ - يراعى شرط الواقف في إجارة وقفه ، فإن عين الواقف مدة الإجارة اتبع شرطه وليس للمتولى مخالفته . ٢ - إذا كان لا يرغب في استئجار الوقف المدة التي عينها الواقف ، أو كانت الإجارة أكثر من تلك المدة أنفع للوقف ، جاز للناظر ، بعد

= مستحق الوقف ، لأن الوقف شرع لحماية أولاد الواقف من ضعفهم ومن احتياجهم ، والشارع عني أيضاً بحماية الوقف نفسه من علوان المستحقين عليه ، فالعقد الذي تتجلى فيه دلائل انتهاز المستأجر فرصة ضعف الناظر والمستحقين لاستصدار إجارة منهم لمدة طويلة باطل لا يمكن للقضاء أن يقره (استئناف مختلط ٢٦ يثاير سنة ١٩٢٦ المحاماة ٦ ص ٧٢٨) .

(١) وهذا بخلاف الأجرة ، إذ لا يجوز للواقف ، إذا لم يكن هو المستحق الوحيد ، أن يؤجر بغبن فاحش . والظاهر أن الفرق بين الحالتين هو أن الإيجار بغبن فاحش محقق الضرر ، أما الإيجار لمدة طويلة ، فالضرر فيه محتمل غير محقق . وقد جاء في إحدى الفتاوى الشرعية : « المنصوص عليه شرعاً أنه يجوز للواقف أن يؤجر أعيان وقفه أكثر من ثلاث سنين ، كما يؤخذ ذلك مما ذكره العلامة ابن عابدين في رد المختار على الرد المختار بصحيفتي ٦١٤ و ٦١٥ من الجزء الثالث طبعة أميرية لسنة ١٢٨٦ ولصه : تنبيه : محل ما ذكر من التقييد ما إذا كان المؤجر غير الواقف ، لما في القنينة أجر الواقف عشر سنين ثم مات بعد خمس وانتقل إلى مصرف آخر ، التفتت الإجارة ويرجع بما بقى في تركة الميت » (فتوى شرعية في ٧ فبراير سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ ص ١٦٨) . وجاء في فتوى أخرى : « لواقف أن يؤجر أعيان وقفه سنين كثيرة متى كان التأجير بأجر المثل مراعيًا فيه مصلحة الواقف ، كما يؤخذ من لسان الحكام نقلاً عن المنبع ومن رد المختار نقلاً عن القنينة والله أعلم » (فتوى شرعية في أول يونيو سنة ١٩٢١ المحاماة ٤ رقم ٥١ ص ٥٨) - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٥٨ ص ٩٠ هامش ٣ .

استئذان القاضي ، أن يؤجر الوقف لمدة أطول ، إذا لم يكن مأذوناً في ذلك من قبل بكتاب الوقف . . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بنص المادة ٦٣٣ مدني (١) . فوجب إذن الرجوع إلى هذه المادة لمعرفة مقدار المدة التي يستطيع الناظر أن يصل إليها في إيجار الوقف إذا كان الناظر هو الواقف نفسه . وقد رأينا أن الفقرة الثانية من هذه المادة تقضي بأنه إذا كان الناظر هو الواقف ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي . فإذا أجزر الوقف لمدة ست سنين مثلاً ، سرت هذه المدة ما دام الواقف حياً . فإذا مات بعد خمس سنين مثلاً ، كان للناظر الذي يخلفه أن ينقض الإجارة في السنة السادسة (٢) . أما إذا مات بعد سنتين ، بقي المستأجر في العين سنة أخرى حتى يستكمل الثلاث السنوات التي تنقص إليها المدة فتصبح ثلاثاً بدلاً من ست .

٧٩٣ - العبرة في هذه القيود بأنه تكون العين وقفاً عند إبرام الإيجار :

والعبرة في القيود التي قدمناها متعلقة بمدة الإيجار ، وكذلك في القيود التي سبق ذكرها فيما يتعلق بالأجرة ، بأن تكون العين المؤجرة وقفاً عند إبرام الإيجار ، أي بأن يكون الإيجار واقعاً منذ البداية على عين موقوفة . أما إذا كان واقعاً على ملك ثم وقف هذا الملك أثناء الإيجار ، فلا تطبق هذه الأحكام . فإذا أجزر المالك ملكه لمدة تسع سنوات بأجرة فيها غبن فاحش وكان هذا الإيجار صحيحاً عند إبرامه ، فإنه يسرى لمدته وبأجرته ، حتى لو وقف المالك العين أثناء الإيجار . ولا يجوز في هذه الحالة لناظر الوقف ، سواء كان هو الواقف نفسه أو غيره ، أن يطلب إنقاص

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٣ .

وقد جاء في المادة ٦٨٣ من مرشد الحيزان : « يراعى شرط الواقف في إجارة وقفه ، فإن عين الواقف مدة الإجارة اتبع شرطه ، وليس للمتولى مخالفته » - وجاء في المادة ٦٨٤ : « إذا كان لا يرغب في استئجار الوقف المدة التي عينها الواقف ، وكانت إيجارته أكثر من تلك المدة أنفع للوقف وأهله ، يرفع المتولى الأمر إلى القاضي ليؤجرها المدة التي يراها أصلح للوقف » . وجاء في المادة ٦٨٥ : « إذا عين الواقف المدة ، واشترط ألا يؤجر أكثر منها إلا إذا كان أنفع للوقف وأهله ، فللقائم أن يؤجرها المدة التي يراها خيراً للوقف وأهله بدون إذن القاضي » . (٢) جاء في ابن عابدين : « محل ما ذكر من التقييد ما إذا كان المؤجر غير الواقف ، لما في القنينة أجزر الواقف عشر سنين ثم مات بعد خمس وانتقل إلى مصرف آخر ، انتقضت الإجارة ويرجع بما بقى في تركته الميث (ابن عابدين ٣ ص ٦١٤ - ص ٦١٥) » .

مدة الإيجار إلى ثلاث سنوات ، أو تكملة الأجرة إلى أجر المثل . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في هذا المعنى بأنه إذا أجر المالك ملكه بعقد إيجار ثابت التاريخ ، ثم وقف هذا الملك ، فلا يجوز لناظر الوقف بعد انعقاد الوقف أن يطلب تنقيص مدة الإيجار ، ولا أن يطلب رفع سعر الإيجار ، بناء على أن أعيان الوقف لا يجوز إيجارها لمدة طويلة كما لا يجوز إيجارها بغبن على جهة الوقف ، لأن العبرة بتاريخ انعقاد الإجارة ، والإجارة انعقدت في وقت كان للمالك أن يتصرف في ملكه كيف يشاء (١) .

وعلى العكس من ذلك ، إذا أجر ناظر الوقف العين الموقوفة لمدة تسع سنوات بأجرة فيها غبن فاحش ، وحل الوقف بعد سنة طبقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ ، فأصبحت العين المؤجرة ملكاً ، فإن المستحق الذي أصبح مالِكاً للعين ، ولو كان هو نفسه ناظر الوقف الذي أجر العين عندما كانت وقفاً ، يستطيع أن يطلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنوات فلا يبقى لانقضاء مدة الإيجار غير سنتين ، كما يستطيع أن يطلب تكملة الأجرة إلى أجر المثل منذ بداية الإيجار إلى انقضاء الثلاث السنوات ، وذلك كله بالرغم من أن العين قد أصبحت ملكاً . إذ العبرة ، كما قدمنا ، في كون العين ملكاً أو وقفاً ، بوقت إبرام الإيجار .

الفرع الثاني

عقود الحكر والإيجارتين وخلو الانتفاع

٧٩٤ - **الإيجارات طويلة المدة :** إلى جانب الإيجار الموقت الذي كان محل البحث إلى هنا وهو إيجار محدود المدة في بداية أمره على الأقل ، توجد إيجارات طويلة المدة يعرفها كثير من الشرائع ، وكان بعضها عند نشأته التاريخية إيجاراً دائماً . والإيجار الدائمى أو طويل المدة يسد حاجة اقتصادية وحاجة اجتماعية . أما الحاجة الاقتصادية فهي تعمير الأراضى والمباني الخربة التي لا يستطيع الملاك تصليحها ، فيؤجرونها إلى من يستطيع ذلك ، ويميل المستأجر في الغالب إلى أن يكون الإيجار دائماً أو لمدة طويلة حتى يطمئن إلى أن الأموال

(١) استئناف مختلط ١٢ يناير سنة ١٩٢٦ المحاماة ٦ ص ٩٠٣ .

التي سينفقها في التصليح والتعمير ستثمر ولو بعد زمن طويل ثمرة يساهم في جنبها . والحاجة الاجتماعية هي رغبة طبقة الملاك أن يبقوا ملاكاً ، مع جعل حق الملكية يتجزأ بينهم وبين من هم أكثر صلاحية منهم لاستغلالها (١) .

وقد عرفت مصر والبلاد العربية الأخرى ، ولا تزال تعرف حتى اليوم ، ضرورياً من هذه الإيجارات الدائمة أو طويلة المدة . كما عرفت ذلك ولا تزال تعرفه البلاد الغربية ، ونستعرض في عجالة سريعة بعضاً مما تعرفه البلاد العربية وما تعرفه فرنسا باعتبارها البلد الغربي الذي يتصل بمصر اتصالاً قانونياً وثيقاً . ثم نتفرغ بعد ذلك لبحث هذه الإيجارات في مصر .

يعرف التقنين المدني السوري حق السطحية (م ٩٩٤ - ٩٩٧ مدني سوري) وحق الإيجارين (م ١٠٠٤ - ١٠١٦ مدني سوري) وحق المقاطعة أو الإجارة الطويلة (م ١٠١٧ - ١٠٢٧ مدني سوري) . فحق السطحية هو حق المالك في أبنية أو منشآت أو أغراس قائمة على أرض هي لشخص آخر ، ويسقط هذا الحق يهدم الأبنية أو المنشآت أو تنزع الأغراس القائمة على الأرض . وقد نصت المادة ٩٩٧ من التقنين المدني السوري على أن « يظل ممنوعاً إنشاء حق سطحية جديد . وعقد الإيجارين » عقد يكتسب بموجبه شخص ما ، بصورة دائمة ، حق استعمال عقار موقوف واستغلاله ، مقابل تأدية ثمنه . ويقوم هذا الثمن بمبلغ معين من المال يعتبر كبديل إيجار معجل معادل لقيمة الحق المتفرغ عنه ، ويضاف إلى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل ٣ بالألف من قيمة العقار حسباً لتحديد القيمة المذكورة بالتخمين المتخذ أساساً لحماية الضريبة العقارية » . ولصاحب الإيجارين الحق في استعمال العقار واستغلاله كمالك حقيق ، وله أن يشتري في أي وقت ملكية العقار المجردة مقابل بدل معادل لقيمة ثلاثين قسطاً سنوياً . والإجارة الطويلة « عقد يكتسب به صاحبه ، مقابل بدل معين ، حق إحداث ما شاء من الأبنية وغرس ما شاء من الأغراس في عقار موقوف » . ولا يكون عقد الإجارة الطويلة إلا بالمقاطعة ، أي ببدل سنوي مقطوع ، ويكون هذا البدل مبلغاً معيناً من المال معادلاً لقيمة الحق المتفرغ عنه مضافاً إلى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل $\frac{2}{3}$ بالألف من قيمة العقار كما هي محددة في التخمين المتخذ

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٠ ص ١٩٨ هامش ٢ .

أساساً لحماية الضريبة للعقارية . وصاحب حق المقاطعة مالك لكل الأبنية المشيدة
ولكل الأغراس المغروسة في العقار الموقوف ، ويجوز له أيضاً أن يشتري الملكية
المجردة للأرض ذاتها في أى وقت مقابل بدل معادل لقيمة ثلاثين قسطاً سنوياً .
ولإذا لم يبق في الأرض أى أثر للأبنية أو للأغراس ، سقط عن صاحب المقاطعة
حقه إذا لم يجدد هذه الأبنية أو الأغراس بعد إنذار موجه إليه من متولى الوقف .
ويعرف التقنين المدني العراقي حق المساطحة (م ١٢٦٦ - ١٢٧٠ مدني
عراقي) ، وهو حق عيني ينحول صاحبه أن يقيم بناء أو منشآت أخرى غير
الأغراس على أرض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الأرض ، ويحدد
هذا الاتفاق حقوق المساطح والتزاماته . ولا يجوز أن تزيد مدة حق المساطحة
على خمسين سنة ، ويملك المساطح ملكاً خالصاً ما أحدث على الأرض من بناء
أو منشآت أخرى ، وله أن يتصرف فيه مقترناً بحق المساطحة ، وتنتقل ملكية
البناء والمنشآت الأخرى عند انتهاء حق المساطحة إلى صاحب الأرض ، على
أن يدفع للمساطح قيمتها مستحقة للهدم ، ما لم يوجد شرط يقضى بغير ذلك .
وتعرف القوانين الفرنسية ضروباً مختلفة من الإيجارات طويلة المدة ، وهي
مبنية على العرف والعادات الفرنسية ، وتختلف باختلاف الأقاليم (١) . وأهم هذه
الإيجارات وأكثرها انتشاراً هو عقد الأمفتيوز (٢) ، وهو شبيه بالحكر (٣) ،
ويقال إن الحكر مأخوذ عنه (٤) . وعقد الأمفتيوز منشأه القانون الروماني .

(١) ونذكر من هذه الضروب ما يأتي :

Bail à covenant ou à domaine congéable — Bail à complant — contrat
de champart — Bail à rente, à colonage ou à locatairie perpétuelle.

انظر في ذلك بودرى وقال ١ فقرة ١٤٦٤ - فقرة ١٥٢٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة
٦٩٣ - فقرة ٧١٥ .

(٢) انظر في الأمفتيوز (emphytéose) في القانون الفرنسي بودرى وقال ١ فقرة
١٤٤٣ - فقرة ١٤٦٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٨٤ - فقرة ٦٩٢ و ٣ فقرة ١٠٠٠ -
فقرة ١٠٠١ .

(٣) مصر الكلية الوطنية استثنائي ٣٠ يونيو سنة ١٩٣٠ المجموعة الرسمية ٣٢ رقم ٩٧
ص ٢١٥ .

(٤) يرى الأستاذ جرانمولان (العقود فقرة ٤٥٩) أن أحكام الحكر في الشريعة
الإسلامية مأخوذة من أحكام عقد الأمفتيوز التي كانت معروفة في القانون الروماني ، ويؤيد
الرأي أن صاحب كتاب مطلع الدراري لما تكلم في الحكر (ص ١٥٢) قال : في الأمفتيوز
أو الحكر (الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٢ ص ٢٠١ هامش ٣) .

وانتقل إلى القانون الفرنسي القديم ، وكان من الجائز في هذا القانون أن يكون دائماً ، حتى صدر قانون ١٨ ديسمبر سنة ١٧٩٠ في عهد الثورة الفرنسية فقضى بأن تكون أقصى مدته تسعاً وتسعين سنة أو ثلاثة أجيال . ولم يتعرض تقنين نابليون لذكره . ولكن صدر قانون ٢٥ يونيو سنة ١٩٠٢ (م ٩٣٧ - ٩٥٠ من التقنين الزراعي) ينظم هذا العقد ، ويختلف عن عقد الإيجار العادي في أن مدته طويلة لا تقل عن ثمانى عشرة سنة ولكن لا تزيد على تسع وتسعين ، وفي أن المستأجر (emphytéote) يلتزم عادة بتصليح العقار أو الأرض يجعلها قابلة للزراعة ، وفي أن الأجرة (canon) نظراً لوجود هذا الالتزام مضافاً إليها تكون زهيدة ، وفي أن حق المستأجر حق عيني ويستطيع أن يرهنه وأن يبيعه وأن يرتب له أو عليه حق ارتفاع . وعند نهاية الأمفيتوز يرد المستأجر العقار خالياً من كل تصرف ، ولا يدفع المؤجر شيئاً مقابل ما استحدثه المستأجر من الإصلاحات . ويجوز فسخ العقد إذا لم يقيم أحد المتعاقدين بالتزاماته ، ولكن إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة فلا يجوز فسخ العقد إلا إذا كانت الأجرة المتأخرة أجرة سنتين على الأقل . وأهم ما يفرق فيه الأمفيتوز عن الحكر هو أن الأجرة في الأمفيتوز ثابتة ، أما في الحكر فهي أجرة المثل فتختلف زيادة أو نقصاً ومن ثم يجوز تصقيع الحكر إذا زادت أجرة المثل كما سنرى .

٧٩٥ - منأ الاجارات طويلة المدة فى مصر وفى البلاد الإسلامية

الأخرى : ويبدو أن مصر والبلاد الإسلامية الأخرى قد عرفت الإيجارات الدائمة الطويلة المدة بسبب قيام نظام الوقف فيها . فالأعيان الموقوفة ، وهى خارجة عن التداول ، تنتهى عادة إلى أن تكون أراضى بوراً أو مباني مخربة ، دون أن يستطيع الوقف أن يصلحها . ولما كانت القيود على إيجار الوقف كثيرة كما رأينا ، ولا يمكن إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن القاضى ، وقبل أن يوجد مستأجر يقبل هذه القيود ويغامر بالكثير من النفقات لإصلاح العين ثم يخرج منها دون طائل . ولما كان يندر أن يكون للوقف مال يصلح به أعيانه المخربة ، ولا يستطيع أن يبيعها إلا عن طريق الاستبدال ، ولا يجد مشترياً إلا بأقل الأثمان ، وتنقطع بذلك صلة الوقف بالعين نهائياً . ومن أجل ذلك

تنبهت فكرة إيجار العين الموقوفة المخربة لإيجاراً دائماً أو لمدة طويلة ، فيأخذ الوقف أجرة زهيدة — حتى لا تنقطع صلته بالعين — من شخص يقوم على إصلاح العين ثم استغلالها بعد ذلك فيسترد ما دفع من نفقات كبيرة على المدى الطويل . وقد قامت على هذه الفكرة الأساسية عقود مختلفة ، منها الخلو^(١) والمرصد^(٢)

(١) م ٧٠٨ مرشد الحيران : « الخلو المتعارف في الحوائث هو أن يجعل الواقف أو المتولى أو المالك على الخانوت قدراً معيناً من الدراهم ، ثم يؤخذ من الساكن ويعطيه به تمسكاً شرعياً ، فلا يملك صاحب الخانوت بعد ذلك إخراج الساكن الذي ثبت له الخلو ولا إجارة الخانوت لغيره ما لم يدفع له المبلغ المرقوم » .

(٢) م ٧٠٩ مرشد الحيران : « المرصد هو دين مستقر على جهة الوقف للمستأجر الذي عمر من ماله عمارة ضرورية في مستغل من مستغلات الوقف للوقف بإذن ناظره ، عند عدم مال حاصل في الوقف وعدم من يستأجره بأجرة معجلة يمكن تعميره منها » — م ٧١٠ مرشد الحيران : « لا يجوز لصاحب المرصد أن يبيعه ولا يبيع البناء الذي بناء للوقف ، وإنما له مطالبة المتولى بالدين الذي له إن لم يرد استقطاعه من أصل أجر المثل » . م ٧١١ مرشد الحيوان : « يجوز لصاحب المرصد ولورثته حبس العين المأجورة إلى حين استيفاء المرصد . فإذا مات المتولى الذي أذن بالعمارة ، فلصاحب المرصد وورثته الرجوع على تركة المتولى بما يكون مستحقاً لهم من المرصد ، وتطالب ورثة المتولى المتوفى من خلفه في نظارة الوقف لأجل أداء المرصد من غلة الوقف » . — وقد صدر في هذا الموضوع أحكام كثيرة من محكمة الاستئناف المختلطة ، نذكر منها ما يأتي : إذا احتاجت عقارات الوقف للتعمير الضروري ولا مال في الوقف جاز للناظر أن يأذن المستأجر في تعميرها موالصاف عليها من ماله وما صرفه يكون مرصداً له على الوقف ينحوله حق حبس العين الموقوفة تحت يده والانفصاع بها إلى أن يستوفى دينه من غلة الوقف وإلى حين اقتطاعه من أصل الأجرة . لهذا يجوز لناظر الوقف أن يؤجر عقار الوقف لمدة مستطيلة حين وفاء دين المستأجر ، ولا يجوز للدائنين الآخرين أن يحجزوا تحت يد هذا المستأجر على إيجار ذلك العقار (استئناف مختلط ٦ أبريل سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٣٠) — الإيجار المعقود من ناظر الوقف ، والذي يقر فيه المستأجر بمبلغ صرف على إعادة بناء الوقف في مقابل أن يسكن المستأجر في العين الموقوفة في نظير أجرة يستنزل بعضها من أصل الدين ويدفع بعضها لجهة الوقف ، هو عقد إيجار صحيح يجب احترامه ، ومثل هذا العقد يعرف في الشريعة الإسلامية بالمرصد . ويجوز لناظر الوقف أن يتخلص من الالتزام الناشئ عن عقد المرصد بأن يدفع الدين من غلة العقارات الأخرى الموقوفة (استئناف مختلط ٢٦ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٤٣) — في العقد المعروف في الشريعة الإسلامية بالمرصد للمستأجر الذي صرف على الوقف بإذن الناظر مصروفات ضرورية ونافعة أن يطالب الناظر بدفع الدين الذي له من غلة الوقف ، هذا إذا لم يختار أن يستنزل هو الدين من الأجرة المستحقة عليه (استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٧) — من استأجر من الوقف عقاراً عليه أبنية قديمة ، واشترط لنفسه الحق في إقامة أبنية جديدة تخصم مصروفاتها جزئياً من الأجرة المستحقة بشروط معينة ، لا يصبح مالكا للأبنية الجديدة التي صارت ملكاً لجهة الوقف بشرط أن تدفع له ما تكلفه من المصروفات في البناء . وإذا اتفق على غير هذا بدون إذن القاضي كان =

والجدك (١) والكردار (٢) ، وأهمها الحكر وما ينطوى تحته من صورتين خاصتين هما عقد الإيجاريتين وخلو الانتفاع . وقد تكون هذه العقود تأثرت بأحكام عقد الأمفيتيوز المعروف في القانون الروماني ، ولكن الباعث على إيجارها دائماً هو التحايل على أحكام الوقف الحامدة ، وتلمس ثغرة تنفذ منها يد الإصلاح إلى الأعيان الموقوفة المخربة . وقد كان الوقف ، عند صدور

الشرط باطلا ، ولكن هذا البطلان لا يعنى الوقف من التزامه بتمويض المستأجر لما صرفه على العقار لأنه ليس لأحد أن يثرى على حساب الغير ، وللمستأجر وقد أصبح دائماً بموجب عقد المرصد أن يحبس العين حتى يستوفى قيمة الأبنية التي أفاد بها الوقف (استئناف مختلط ٢١ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٣٣) .

(١) م ٧٠٦ مرشد الحيران : « يطلق الكدك على الأعيان المملوكة للمستأجر المتصلة بالحنوت على وجه القرار كالبناء ، أولاً على وجه القرار كآلات الصناعة المركبة به . ويطلق أيضاً على الكرदार في الأراضي ، كالبناء والغراس فيها » - م ٧٠٧ : « والكدك المتصل بالأرض بناء أو غراساً أو تركيباً على وجه القرار هو أموال متقومة تباع وتورث ، ولأصحابها حق القرار ، ولهم استبقاؤها بأجر المثل » . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الكدك يطلق على ما يبنيه مستأجر أرض الوقف من ماله لنفسه بإذن المتولى ، سواء جعل بناءه حانوتاً للتجارة أو للصناعة . ويكون الكدك على الأرض الموقوفة ، فن ادعى أن له كدكاً على أرض انطوى تحت دعواه إقرار منه بأن الأرض وقف (استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٤٠) . وانظر في الكدك أيضاً استئناف مختلط ٣٠ مارس سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣١٥ .

(٢) إذا كبس إنسان أرض وقف بتراب مملوك لنفسه ، أو أحدث بناء أو غرس أشجاراً فيها ، بإذن المتولى عليها ، سمي ذلك كرداراً . وحكم الشريعة الإسلامية الغراء فيه هو أنه لا يصح نزع الأرض من يد من أجرى فيها ذلك متى كان قائماً بدفع أجر مثلها قبل إصلاحها ، وله حق الاستمرار عليها حيث لا ضرر على الوقف . فإن تعذر تقدير أجر المثل وقام التنازع فيه ، كانت المحاكم الأهلية هي المختصة بنظره ، إذ يكون نظرها في ذلك ليس واقعاً في أصل الوقف ولا ماساً بحكم المحاكم الشرعية الذي لم يتعرض لتعيين أجر المثل (محكمة طنطا الاستئنافية ١٠ يولييه سنة ١٨٩٧ القضاء ٤ ص ٤١١) . وقد جاء في حيثيات الحكم : « حيث إن الكرदार على ما هو مذكور في القاموس وغيره من كتب اللغة هو مثل الأشجار والكبس إذا كبسه من تراب نقله من مكان كان يملكه الكبس . وحيث إن المنصوص عليه في تنقيح الفتاوى الحامدية من باب مشد السكة أن صاحب الكرदार يثبت له حق القرار بأجرة مثل الأرض خالية عن الكرदार حيث لا ضرر على الوقف ، وإن أبي الناظر ، نظراً بلهجة صاحب الكرदार وجهة الوقف . وهذا إذا ثبت أن الكرदार وضع بإذن المتولى على الأرض ... وحيث إنه مذكور في تنقيح الفتاوى الحامدية من كتاب الإجارة نمرة ١٢٩ ما مضمونه أنه إذا تنازع الناظر على أرض الوقف وصاحب البناء فيها في أجر المثل ، بأن ادعى صاحب البناء أن ما يدفعه في دكانه هو أجر المثل والناظر يدعى أن أجر المثل زائد عما يدفعه صاحب البناء ، ولا بينة للناظر ، فالحكم أن القول يكون لصاحب البناء ، وعلى الناظر إثبات ما ادعاه من الزيادة » .

التقنين المدنى الجديد ، قائماً بقسميه الأهلى والحيرى ، فاحتفظ هذا التقنين من هذه الإجازات بالحكر والإجارتين وخلو الانتفاع . وأضاف إليها مشروع التقنين المدنى حقاً جديداً استقاه من مصادر أجنبية هو حق القرار ، ولكن النصوص المتعلقة بهذا الحق فى المشروع حذفت فى لجنة مجلس الشيوخ على ما سرى . ونقول كلمة موجزة عن حق القرار كما نظم فى مشروع التقنين المدنى ، ثم كلمة تمهيدية فى حقوق الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع وهى الحقوق التى وردت فى التقنين المدنى ذاته .

٧٩٦ - هو القرار فى مشروع التقنين المدنى : جاء فى المذكرة الإيضاحية.

للمشروع التمهيدى ، فى صدد الموازنة بين حق الحكر وحق القرار ، وقد تضمن المشروع كليهما ، ما يأتى : « هذان حقان يشتركان فى أن كلا منهما حق عينى . يترتب لصاحبه على أرض للغير ، ويراد به الانتفاع بهذه الأرض مدة طويلة ، وهذا ما يدعو إلى أن يكون الحق عينياً حتى يكون له من الاستقرار والبقاء ما ليس للحق الشخصى الذى يعطيه القانون للمستأجر . ولكن الحقين يختلفان أحدهما عن الآخر فى المصدر وفى الغرض الاقتصادى . أما فى المصدر فحق الحكر مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، وحق القرار مستمد من التقنيات الأجنبية . وأما فى الغرض الاقتصادى ، فالغرض من الحكر تسليم أرض فى حاجة إلى الإصلاح إلى شخص يصلحها وينتفع بها مدة طويلة ، حتى يتمكن من استثمار الأرض استثماراً يجرى ما أنفق عليها فى إصلاحها . ولذلك يغلب أن تكون الأرض المحكرة وقفاً محزباً ، وإن كان يجوز تحكير الأعيان غير الموقوفة . والغرض من حق القرار إيجاد طريقة أكثر استقراراً من الإيجار لاستغلال الأرض بالبناء عليها أو بالغرس فيها ، والقرار يفضل الإيجار من حيث الاستقرار بأنه حق عينى وبأن مدته تكون عادة طويلة . وليس الغرض من القرار استثمار أرض مخربة كما هو الأمر فى الحكر ،^(١) . وتقول المذكرة الإيضاحية فى ناحية أخرى : « استحدث المشروع حق القرار لمواجهة حالة خاصة ، فقد يحتاج شخص للانتفاع بأرض مدة طويلة ، يبنى فيها أو يغرس ، ولا يكفيه فى

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦٠ .

ذلك أن يستأجر الأرض فإن حق المستأجر لا يكفل له القدر الكافي من الاستقرار ، ولا يريد صاحب الأرض أن يحكرها فإن الحكر تصرف خطير لا يبرره إلا أن الأرض مخربة والحكر هو الوسيلة إلى استصلاحها ، فيختار الطرفان عقد القرار ليكون وسطاً بين الإيجار والحكر ، وليترتب للمنتفع بالأرض حق عيني لمدة طويلة . والمهم في حق القرار هو تسوية علاقة مالك الرقبة بصاحب القرار عند انتهاء الحق ، وتحديد مصير ما أحدثه صاحب القرار على الأرض من بناء أو غراس ، وهذا ما تكفلت ببيانه المادة . . من المشروع (١) .

وقد عرفت المادة ١٢٧٩ من المشروع حق القرار بأنه حق عيني ينحول صاحبه أن يقيم بناء أو غرساً على أرض الغير . وينشأ حق القرار بعقد رضائي . فهو يختلف عن الحكر في ذلك ، ويختلف عنه أيضاً في أنه لا يبيح لصاحبه إلا البناء أو الغراس ، وفي أنه ليس من الضروري أن تكون الأجرة في القرار هي أجرة المثل فلا محل للتصقيع فيه . ولا يجوز أن تزيد مدة حق القرار على خمسين سنة . ولا ينتهي حق القرار بزوال البناء أو الغراس ، وينتقل هذا الحق بالميراث . وإذا تأخر صاحب القرار عن دفع الأجرة مدة سنتين ، كان لمالك الرقبة أن يطلب فسخ العقد . ويملك صاحب القرار ملكاً خاصاً ما أقام على الأرض من بناء أو غراس ، وله أن يتصرف فيه وحده أو مقترناً بحق القرار . وتنتقل ملكية البناء أو الغراس ، عند انتهاء حق القرار ، إلى مالك الرقبة ، على أن يدفع هذا لصاحب القرار قيمة البناء أو الغراس وقت انتقال ملكيتهما . ولمالك الرقبة أن يطلب من صاحب القرار أن يبقى طوال المدة التي يمكن فيها الانتفاع بالبناء أو الغراس ، فإن رفض صاحب القرار ذلك سقط حقه في المطالبة بقيمة البناء أو الغراس ولم يكن له إلا أن ينزعهما على أن يعيد الأرض إلى حالتها الأولى (٢) .

وقد اجتازت نصوص حق القرار مراحل التشريع واحدة بعد أخرى ، حتى وصلت إلى لجنة مجلس الشيوخ . فاعترض عليها في هذه اللجنة ، « وروى أن حق القرار حق جديد على المصريين ، ولا يوجد ما يبرره في البيئة المصرية ، ويغني

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦١ في الهامش .

(٢) انظر في كل ذلك مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦١ - ص ٥٦٦ .

عنه حق الحكر والإيجار». فرد على ذلك بأن «هناك فرقاً بين حق الحكر وحق القرار، وأن حق الحكر له وظيفة اقتصادية هي تعمير أرض مخربة، أما حق القرار فلا يشترط فيه أن تكون الأرض مخربة، وإنما هو يفترض أن شخصاً عجز عن استغلال ملكه فاتفق مع آخر على أن يستعمل هذا الملك بأن رتب له حق قرار على الأرض». وبعد مناقشة رؤى حذف المواد الخاصة بحق القرار «تفادياً من وضع أحكام مختلفة لصور متقاربة، ولأن نظام الحكر في مصر يواجه بعض الحاجة، والإجارة الطويلة بما تتضمنه من شروط تواجهه الباقي، وإذا وجدت بعض مصلحة فهي يسيرة لا تتطلب استبقاء أحكام هذا الحق» (١).

٧٩٧ - حقوق الحكر والإيجارين وظواهر الانتفاع: هذه الحقوق مأخوذة من الشريعة الإسلامية، وقد اقتصر التقنين المدني الجديد على أن قن أحكام الشريعة الإسلامية فيها على الوجه الذي قرره القضاء المصري من وطني ومختلط، ووضعها في مكانها لا مع عقد الإيجار بل بين الحقوق العينية.

وكان معمولاً بهذه الحقوق في عهد التقنين المدني القديم، ولم يكن منصوباً عليها في هذا التقنين (٢)، فكان القضاء ينقل أحكام الشريعة الإسلامية ويطبقها في أقضيته (٣). ومن ثم كان الحكر عقداً يوجب له مالك العقار (٤) عقاره لمستأجر إلى الأبد أو لمدة طويلة في مقابل أجره المثل (٥). والعادة أن العقار المحكر يكون وقفاً مخرباً، ولا يكتفى ريعه لتصليحه، ولا يمكن استبداله، فيلجأ ناظر الوقف

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦٠ - ص ٥٦١.

(٢) استئناف وطني ٢٩ أبريل سنة ١٨٩٧ القضاء ٥ ص ٧.

(٣) استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٤٩ - وقد وردت هذه الأحكام في المواد ٧٠٠ - ٧٠٥ من مرشد الحيران. وكان لقضاء محكمة الاستئناف المختلطة وقضاء محكمة النقض شأن عظيم في بسط هذه الأحكام وتطبيقها تطبيقاً عملياً على الأحكام في مصر، وكانت إذ ذاك ذات أهمية كبيرة من حيث العدد ومن حيث القيمة.

(٤) ولا يملك المستأجر تحكير العين، لأن الحكر حق عيني لا يملك منحه إلا من يملك التصرف في الملك (مصر الوطنية ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٦٤٣ ص ١٢٦٩).

(٥) استئناف وطني ٢ مايو سنة ١٩٠٢ الحقوق ١٧ ص ٢١١ - استئناف مختلط ٥ ديسمبر

سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٣٥ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ - ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م

٢٠ ص ٥٦ - جرائمولا في العقود فقرة ٤٥٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٥١ ص ٢٠٠.

إلى تحكيره^(١) بعد أخذ إذن القاضي ، لأن الحكر يعتبر من أعمال الإدارة إذ أنه يعطى للمحتكر حقاً عينياً على العقار المحتكر^(٢) . ولكن كان من الجائز أيضاً أن يكون الحكر موضوعه عقار غير موقوف^(٣) .

وإذا كان التقنين المدني الجديد قد قن أحكام الشريعة الإسلامية كما قررها القضاء ، فإنه مع ذلك « استرشد في الحكر بسياسة عامة هي العمل على تحديد انتشاره والتضييق فيه . فهو قيد خطير على حق الملكية ، بل هو ملكية تقوم على الملكية الأصلية ، مما يجعل أمر الاستغلال والتصرف في الأرض المحكرة من الأمور غير الميسرة . فقصر التقنين المدني الجديد الحكر على الأرض الموقوفة ، وحدد من مدة الحكر وجعل أقصاها ستين سنة ، وجعل لكل من مالك الرقبة والمحتكر أن يشفع في حق الآخر ، ونص على أن أحكام الحكر هذه تسرى على الأحكار القائمة على أرض غير موقوفة في وقت العمل بهذا القانون . كما ذكر التقنين نوعين خاصين من الحكر ، هما حق الإيجارين وحق خلو الانتفاع ، وكل منهما لا يكون إلا على عين موقوفة ، ولكن أولهما حق عيني والآخر حق شخصي »^(٤) .

وقد طاولت الظروف التي تلت صدور التقنين المدني الجديد سياسة هذا التشريع في التضييق من الحكر ، إذ صدر القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بحل الأوقاف الأهلية ، فنجم عن ذلك انتهاء حق الحكر الذي كان مترتباً على الأعيان

(١) وقد نصت المادة ٣٣٢ من قانون العدل والإنصاف لقدرى باشا على ما يأتي : « إذا خربت دار الوقف وتعطل الانتفاع بها بالكلية ، ولم يكن للوقف ريع تعمم به ، ولم يوجد أحد يرغب في استئجارها مدة مستقبلية بأجرة معجلة تصرف في تعمیرها ، ولم يمكن استبدالها ، جاز تحكيرها بأجر المثل . وكذلك الأرض الموقوفة إذا ضعفت عن الغلة ، وتعطل انتفاع الموقوفين عليها بالكلية ، ولم يوجد من يرغب في استئجارها لإصلاحها أو من يأخذها مزارعة ، جاز تحكيرها » . وعرفته محكمة الاستئناف الوطنية بأنه عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض الموقوفة مقرر للبناء وللغرس أو لأحدهما ، والمحكر مؤجر والمحتكر مستأجر (استئناف وطني ٤ فبراير سنة ١٨٩٧ الحقوق ١٢ ص ١١٥) . ولكنه يختلف عن الإيجار في طبيعته وفي أغراضه ، فهو عقد قائم بذاته (sui generis) (استئناف مختلط ١٦ يونيو سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ٤٠٢ - وانظر استئناف مختلط ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤) .

(٢) استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ - استئناف وطني ١٩ ديسمبر سنة ١٨٩٢ الحقوق ٧ ص ٣٤٤ - دى هلتس ٤ ص ٣٩٢ فقرة ١٦ .

(٣) استئناف مختلط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ - ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٩ - مصر الوطنية ٢٦ فبراير سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ رقم ٦١٩ ص ٧٥١ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦١ - ص ٥٦٧ .

الموقوفة طبقاً للمادة ١٠٠٨/٣ وهى الكثرة الساحقة من الأحكار . ولم يعد باقياً من الأحكار القديمة إلا تلك المترتبة على الأوقاف الخيرية وعلى الأعيان غير الموقوفة . ثم صدر القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ (١) فأجاز بقرار من وزير الأوقاف بعد موافقة المجلس الأعلى للأوقاف أن ينهى الأحكار المترتبة على الأوقاف الخيرية إذا اقتضت المصلحة ذلك . ويخلص من كل هذا أن الحكر قد أصبح الآن ، بفضل هذه التشريعات المتعاقبة ، ذا مجال ضيق محدود . فهو منذ صدور التقنين المدنى الجديد ، لا يمكن ترتيبه على أرض موقوفة . والأرض الموقوفة التى يمكن ترتيب حق الحكر عليها قد انحصرت فى الوقف الخيرى بعد إلغاء الوقف الأهلى . وحتى فى هذا المجال الضيق - الوقف الخيرى - ينلر ترتيب حكر جديد ، وما هو قائم من أحكار قديمة يمكن إنهاؤه بقرار إدارى .

المبحث الأول

عقد الحكر

§ ١ - أركان عقد الحكر

٧٩٨ - أركان أربعة : للحكر نفس الأركان الأربعة التى للإيجار : التراضى والعين المحتكرة والمدة والأجرة . ولكن لكل من هذه الأركان الأربعة فى الحكر أحكام خاصة به يختلف فيها الحكر عن الإيجار .

٧٩٩ - (١) التراضى فى الحكر - نص قانونى : تنص المادة ١٠٠٠ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« لا يجوز التحكير إلا لضرورة أو مصلحة وبإذن من المحكمة الابتدائية الشرعية التى تقع فى دائرتها الأرض كلها أو أكثرها قيمة . ويجب أن يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة أو من يحيله عليه من القضاة أو الموثقين . ويجب شهره وفقاً لأحكام تنظيم الشهر العقارى » (٢) .

(١) وأعقبه القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ الذى حل محله القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ - وسنورد أحكام هذا القانون الأخير عند الكلام فى انتهاء الحكر (انظر ما يلى فقرة ٨١٤) .
(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٥٧ من المشروع التمهيدى على الوجه =

= الآتى : « ١ - يجوز ترتيب الحكر على عين موقوفة أو على عين غير موقوفة . ٢ - ويجب أن يكون إنشاء الحكر بورقة رسمية . فإذا كانت الأرض التى ترتب عليها حق الحكر عيناً موقوفة ، وجب على الناظر أن يستصدر من المحكمة الشرعية التى تقع فى دائرتها هذه الأرض حجة شرعية ، بعد أن يقيم الدليل على أن إنشاء الحكر أمر تقتضيه المحافظة على العين الموقوفة » . وفى لجنة المراجعة عدل النص على الوجه الآتى : « ١ - يكون إنشاء الحكر بورقة رسمية ٢ - ولا يجوز التحكير إلا لضرورة أو مصلحة وبإذن من المحكمة الابتدائية الشرعية التى تقع فى دائرتها تلك الأرض ، ويجب أن يصدر به اشهاد على يد رئيس المحكمة أو أحد قضاتها أو مأذون من قبله » ، وأصبح رقم المادة ١٠٧٥ فى المشروع النهائى . وفى اللجنة التشريعية لمجلس النواب ، عدلت الفقرة الثانية تعديلاً يتسق مع المادة ٢ من مشروع قانون الوقف كما أقرها مجلس النواب أخيراً . ووافق مجلس النواب على المادة كما عدلتها بلجنته تحت رقم ١٠٧٢ . وفى لجنة مجلس الشيوخ حذفت الفقرة الأولى لأن فى الفقرة الثانية ما يغنى عنها ، واستبدلت فى الفقرة الثانية بكلمة « إشهاد » كلمة « عقد » لأن العرف جرى بإطلاق الإشهاد على ما يعقد من التصرفات بإرادة واحدة والمسألة تتعلق بعقد يتم بتعبيرين صادرين عن إرادتين ، ثم أضيفت إلى الفقرة الثانية العبارة الآتية : « ويجب شهره وفقاً لأحكام قانون تنظيم الشهر العقارى » لتبرز فكرة أن حق الحكر حق عينى تتبع فى شهره القواعد التى تتبع فى شهر غيره من الحقوق العينية . ووافق على النص مجلس الشيوخ كما عدلته بلجنته تحت رقم المادة ١٠٠٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧١ - ص ٥٧٢) .

ولا مقابل للنص فى التقنين المدنى القديم . والذى جرى عليه القضاء المختلط فى عهد هذا التقنين التمييز بين ما إذا كانت الأرض المحتكرة وقفاً فيصبح الحكر فى هذه الحالة عقداً شكلياً ولا يكون إلا بالكتابة ويجب تسجيله فى المحكمة الشرعية (استئناف مختلط ١٧ أبريل سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ١١٤ - ٩ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٤٢ - ١٥ مايو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٠٨ - ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦ - ٢٢ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٤ - ٣ يناير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٣٣ - ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٩٣ - ٦ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ١٩١ - ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٥٥) ، وبين ما إذا كانت الأرض المحتكرة غير وقف فينعقد الحكر بمجرد الإيجاب والقبول بلا حاجة إلى كتابة ولا إلى إذن من القاضى (استئناف مختلط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥) . أما القضاء الوطنى فلم يكن يعتبر عقد الحكر حتى على أرض موقوفة عقداً شكلياً ، فقد نصت محكمة النقض بأن محل العمل بأحكام المادة ١٣٧ من اللائحة ترتيب المحاكم الشرعية التى تنص على منع سماع دعوى الوقف إلا إذا كان ثابتاً بإشهاد من يملكه على يد حاكم شرعى بالقطر المصرى أو مأذون من قبله وكان مقيداً بدفتر إحدى المحاكم الشرعية أن يكون النزاع فى أصل الوقف . أما إذا كان النزاع قاصراً على المطالبة بالحكر ، فيكفى فيه تقديم الدليل على التحكير (نقض مدنى ٢ يوليه سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٥٢ ص ١١٧) . ولكن محكمة استئناف مصر اشترطت أن يكون الحكر بإذن القاضى إذا كانت الأرض المحتكرة موقوفة (استئناف مصر ١٦ فبراير سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٣٢ ص ٨٣ : وقد قضى هذا الحكم بأنه إذا أجر ناظر الوقف الأرض لمدة ٣٣ سنة قابلة للتجديد وتعهد بدفع قيمة ما تساويه المباني يوم الإخلاء ، فهذا العقد لا يكون حكراً لأن لائحة الإجراءات الداخلية للمحاكم الشرعية المعدلة بقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٢١ صريحة فى أن الإذن بالتحكير يدخل فى اختصاص المحاكم الشرعية فلا بد من إذن القاضى الشرعى فى التحكير ، ويكون العقد فى الحالة التى نحن بصدددها =

ويخلص من هذا النص أن الحكر عقد شكلي ، فلا ينعقد إلا بتوثيق رسمي .
ولما كان ، من وقت العمل بالتقنين المدني الجديد ، لا يجوز إنشاء الحكر إلا على
عين موقوفة ، فيجب قبل التوثيق استصدار إذن بإنشائه من المحكمة الكلية (١)
التي تقع في دائرتها الأرض كلها أو أكثرها قيمة . ذلك أن الحكر ينشئ حقاً عينياً
على العين المحتكرة ، فيعتبر تصرفاً في عين موقوفة ، ولا يجوز التصرف في الوقف
إلا بإذن من القاضي . والذي يطلب الإذن في التحكير هو ناظر الوقف . ويجب أن
يثبت أن تحكير الوقف أمر اقتضته الضرورة بأن كان الوقف مخرباً ولا مان له
يستصلح به ، أو أملت مصلحة الوقف بأن يكون المحتكر أقدر بكثير من الوقف
على استصلاح الأعيان التي يراد تحكيرها . فالحكر ليس حقاً عينياً عادياً كحق
المنفعة يزول حتماً بموت المنتفع ، بل هو حق طويل الأمد ، ويصح أن يبقى ستين
سنة . فهو إذن تصرف خطير ، ومن ثم وجب إذن المحكمة في إنشائه .

ومتى أذنت المحكمة ، وجب أن يكون إنشاؤه ، لا بموجب ورقة رسمية
عادية توثق في مكتب التوثيق ، بل بأن يستصدر المتعاقدان ، ناظر الوقف
والمحتكر ، حجة به على يد رئيس المحكمة التي أذنت في إنشائه ، وهي المحكمة
التي يقع في دائرتها العين المحتكرة كلها أو أكثرها قيمة ، أو على يد من يحيل
رئيس المحكمة عليه من القضاة أو الموثقين من كتبة المحكمة . فلا ينعقد الحكر إذن
إلا بعد الإذن على الوجه المتقدم ، وبهذا الضرب من التوثيق سالف الذكر .

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « يكون

= إيجاراً عادياً لأرض موقوفة فلا يجوز إيجارها هذه المدة الطويلة إلا بإذن القاضي) . انظر أيضاً
استئناف وطني ١٢ يناير سنة ١٩١٢ المجلة القضائية ١٣٢ ص ٦ .

لما كان التقنين المدني الجديد لا يجيز ترتيب الحكر إلا على أرض موقوفة ، فالحكر في هذا
التقنين أصبح دائماً عقداً شكلياً لا ينعقد إلا بتوثيق رسمي . وبديهي أن الأحكام التي ترتبت في عهد
التقنين المدني القديم على أعيان غير موقوفة بغير توثيق رسمي تبقى قائمة وفقاً للأحكام التي كانت
تسرى وقت إنشائها ، ولكنها تخضع من حيث الآثار والانتفاء لأحكام التقنين المدني الجديد كما
سنرى (م ١٠١٢/٢ مدني) .

(١) ويقول النص « المحكمة الابتدائية الشرعية » . ولما كانت المحاكم الشرعية قد ألغيت ،
وأصبحت المحكمة الوطنية هي المحكمة ذات الاختصاص العام في جميع المسائل ، فقد حلت بذلك
المحكمة الابتدائية الوطنية محل المحكمة الابتدائية الشرعية في الاختصاص بالإذن في إنشاء الحكر على
العين الموقوفة .

الحكر بوزقة رسمية إشعاراً بخطره ، والرسمية شرط للانعقاد . فإن كانت العين موقوفة ، وهو الغالب^(١) ، فلا تكفى الرسمية العادية ، بل يجب أن يستصدر ناظر الوقف من المحكمة الشرعية (المحكمة الوطنية الآن) التى تقع فى دائرتها الأرض الموقوفة حجة شرعية ، لأن الحكر ضرب من ضروب التصرف ، ولا يجوز التصرف فى الوقف إلا بإذن من القاضى . ويجب أن يقدم الناظر مبرراً للتحكير ، بأن يثبت أن إنشاء الحكر أمر تقتضيه المحافظة على العين الموقوفة ، ويكون ذلك عادة بإثبات أن الوقف مخرب ولا يكفى ريعه لإصلاحه ، فيحكر حتى يستصلحه المحتكر^(٢) . »

ولما كان الحكر حقاً عينياً كما قدمنا ، وهو حق عينى أصلى ، فإنه لا ينشأ ، لا فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى الغير ، إلا إذا سجل وفقاً لأحكام المادة ٩ من قانون تنظيم الشهر العقارى ، وإلا فلا يكون لعقد الحكر غير المسجل من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن^(٣) .

والحكر على هذا النحو لا يجوز إثباته إلا بالورقة الوسمية التى ينعقد بها . فهو ، كالرهن الرسمى والهبة والوقف ، تصرف شكلى . ولكن الأحكام القديمة التى أنشئت على أعيان غير موقوفة ، إذا لم تكن هناك أوراق لإثباتها^(٤) ، فإنه يكفي أن يكون قد مضى على المحتكر وهو واضع يده على الحكر ويدفع أجرته لغير مالك العقار مدة التقادم ، حتى يكسب الحق بالتقادم الطويل أو بالتقادم

(١) كان هذا صحيحاً فى المشروع التمهيدى ، أما فى المشروع النهائى فقد أوجبت لجنة المراجعة ، كما سرى ، ألا يكون إنشاء الحكر إلا على عين موقوفة . واستقر هذا الحكم فى التقنين المدنى الجديد .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٢ - ص ٥٧٣ .

(٣) وكان الحكر ، فى عهد التقنين المدنى القديم ، واجب التسجيل حتى يكون نافذاً فى حق الغير (مصر المختلطة ١٩ فبراير سنة ١٩١٢ مجموعة التشريع الدائمة باتشى وسستو فى تقنين أحكام الوقف تحت المادة ٣٣٢ فقرة ٣٣ - سليمان مرقس فقرة ٣٢٩ ص ٦٢٧ هامش ١) .

(٤) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز إثبات الحكر على أرض موقوفة ، إذا فقدت الحجة الشرعية ، بأوراق أخرى لا تدع أى شك فى وجوده (استئناف مختلط ٢٧ مارس سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٦٦ - ٣١ يناير سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ١٥٠ - ١٣ فبراير سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٦٢ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٣٧ - ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ - ١٧ مارس سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ١٩٣) .

القصير على حسب الأحوال^(١) . وهذا لا ينطبق على الحكر الذى ينشأ منذ العمل بالتقنين المدنى الجديد ، فإن هذا الحكر لا يترتب إلا بموجب عقد شكلى . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً هو المادة ١٢٥٨ من المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « يجوز أن يكسب حق الحكر بالتقادم » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « كسب الحكر بالتقادم مبدأ سار عليه القضاء المختلط . فإذا وضع شخص يده على أرض موقوفة باعتباره محتكراً دون أن يكون له هذا الحق ، واستمر يدفع أجره الحكر ثلاثاً وثلاثين سنة ، كسب حق الحكر بالتقادم . أما إذا كانت الأرض غير موقوفة ، فإنه يملك حق الحكر بالتقادم الطويل فى خمس عشرة سنة ، أو بالتقادم القصير فى خمس سنوات (استئناف مختلط ١٥ مايو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٠٨ - أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ - ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٩٣) . على أن كسب الحكر بالتقادم فيه نظر ، لأن الحق فى الأرض الموقوفة لا ينشأ إلا بعد استصدار حجة شرعية . والأصل أن الحق الذى لا ينشأ إلا بعد مراعاة إجراءات شكلية موضوعة لا يكسب بالتقادم ، كما هو الحال فى الرهن الرسمى وفى الوقف . وقد أصبح هذا الأصل أولى بالاتباع بعد أن قرر المشرع الرسمية فى تقرير الحكر . لذلك يحسن أن يحذف هذا النص من المشروع ، ويستبدل به نص ييسر إثبات الحكر إذا كان قديماً ، فيبقى ببعض

(١) استئناف مصر ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٣١ المحامة ١٢ رقم ٣١٩ ص ٦٢٥ - استئناف مختلط ١٥ مايو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٠٨ - أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ - ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٩٣ - ولكن إذا كسب شخص حق الحكر من المالك الحقيقى ، فلا يجوز له أن يكسب ملكية العقار نفسه بالتقادم بمجرد امتناعه عن دفع أجره الحكر ، لأنه وضع يده على العقار كحكر لا كمالك (نقض مدنى ٢٢ يونيو سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٥٢ ص ١١٧ - ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٥ ص ٩١٢ - استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥) ، وهذا ما لم يغير واضع اليد نيته فيضع يده كمالك ويثبت ذلك من الظروف (استئناف مختلط ٢١ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٥٩ : ويقضى هذا الحكم بأن عدم دفع المحتكر أجره الحكر بلهية الوقف مدة ثلاث وثلاثين سنة يسقط حق الوقف فى المطالبة بأجرة الحكر ويجعل واضع اليد مالكا ملكية تامة لا مجرد محتكر - استئناف مختلط أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ - ٢٨ مايو سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٢٨٦ - ٤ مارس سنة ١٩٤١ م ٥٣ ص ١٢٤ - ٢٠ يناير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٤٧ - أحمد فتحي زغلول ص ٢٩١ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٦٠) .

الأغراض التي أريد تحقيقها بالنص القائم » . وقد حذف هذا النص فعلا في لجنة المراجعة ، وفقاً لتوجيه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى (١) .

٨٠٠ - (٢) العين المنتكرة - نص قانونى : تنص المادة ١٠١٢ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ - من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠٠٨ الفقرة الثالثة .
٢ - والأحكام القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسرى في شأنها الأحكام المبينة في المواد السابقة » (٢) .
ويتبين من هذا النص أن العين المنتكرة لا بد أن تكون عيناً موقوفة ،

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧١ - ص ٥٧٢ في الهامش .
(٢) تاريخ النص : لم يكن لهذا النص مقابل في المشروع التمهيدى . وفي لجنة المراجعة رأى ، لمعالجة الأحكام القائمة على أرض غير موقوفة من وقت العمل بالقانون ، إضافة النص الآتى : « الأحكام القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسرى في شأنها الأحكام المبينة في المواد السابقة » ، وأصبح رقمه المادة ١٠٩٠ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٧ . وفي لجنة مجلس الشيوخ أضيفت فقرة جديدة - جعلت الفقرة الأولى - لإبراز فكرة المشرع في تحريم الاحتكار على الأرض غير الموقوفة ولو أنها مستفادة من تعريف الحكر الوارد في المادة . . (ولكن النص الذى ورد فيه تعريف الحكر بأنه لا يكون إلا على أرض موقوفة حذف في نفس لجنة مجلس الشيوخ لأنه من قبيل التعريفات ولأن الحكم الذى تضمنه من قصر الحكر على الأرض الموقوفة قد ورد في المادة ١٠١٢ - فأصبحت المادة ١٠١٢/١ وحدها هي التى تنص على أن الحكر لا يكون ، من وقت العمل بالتقنين المدنى الجديد ، إلا على أرض موقوفة) . وجرت الفقرة الأولى الجديدة التى أضيفت إلى المادة على الوجه الآتى : « من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠٠٨ فقرة ثالثة » . فأصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ١٠١٢ . وقالت اللجنة في تقريرها : « أضافت اللجنة إلى هذه المادة فقرة أولى . . وقد راعت في هذه الإضافة أن سبل استغلال الأراضى المملوكة ميسرة ، وأن الحكر حق لا ينبغي التوسع في تطبيقه ولهذا قصرت استعماله على الوقف ، إلا أنها رأت أن تستثنى الحالة التى يكون فيها الحكر قد رتب على أرض موقوفة زالت عنها فيما بعد صفة الوقف لسبب لا يفضى إلى انتهاء الحكر . وحكم النص الذى أضافته اللجنة لا يسرى على الماضى رعاية للحقوق المكتسبة ، ولكنه ينصرف إلى المستقبل فلا يطبق إلا من وقت العمل بهذا القانون » . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلته بلحته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٣ - ص ٦١٥) .
ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدنى القديم ، وقد كان المعمول به في عهد هذا التقنين أنه يجوز إنشاء الحكر على الأرض الموقوفة وعلى الأرض غير الموقوفة .

فلا يجوز إنشاء حق الحكر على عين غير موقوفة . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد على خلاف ذلك ، إذ كانت الفقرة الأولى من المادة ١٢٥٧ من هذا المشروع تجرى على الوجه الآتى : « يجوز ترتيب الحكر على عين موقوفة أو على عين غير موقوفة ^(١) » . فحذف هذا النص فى لجنة المراجعة ^(٢) ، إذ رأت هذه اللجنة قصر الحكر على الأرض الموقوفة ، وأقرت نصاً فى هذا المعنى هو الفقرة الأولى من المادة ١٠٧٤ من المشروع النهائى على الوجه الآتى : « الحكر عقد به يكسب المحتكر حقاً عينياً على أرض موقوفة يخوله الانتفاع بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للغرس أو لأى غرض آخر وذلك فى مقابل أجره معينة » . وفى لجنة مجلس الشيوخ حذفت هذه الفقرة « لوضوح حكمها بالنسبة إلى حقوق المحتكر ، ولأن الحكم الخاص بقصر الحكر على الأرض الموقوفة قد ورد فى المادة ١٠١٢ ^(٣) » . وبقيت بذلك المادة ١٠١٢ مدنى وحدها هى التى تقضى بأن الحكر لا يجوز ترتيبه على أرض غير موقوفة ، ومعنى ذلك بدلالة مفهوم العكس أن الأرض الموقوفة وحدها هى التى يجوز ترتيب حق الحكر عليها . وقد ضاق بذلك نطاق تطبيق الحكر ، وبخاصة بعد أن ألغيت الأوقاف الأهلية ، ثم بعد أن أصبح أمر إلغاء الحكر على الوقف الحبرى منوطاً بقرار إدارى كما سبق القول ^(٤) . وقد قدمنا أنه لا بد أن تكون هناك ضرورة أو مصلحة فى تحكير العين الموقوفة . فلا يكتفى أن تكون العين موقوفة حتى يجوز تحكيرها ، بل يجب فوق ذلك أن تكون مخربة أو فى القليل فى حاجة إلى الإصلاح ، وليس لها ريع يكتفى لإصلاحها ، ولا يوجد من يقبل استئجارها عن طريق الإيجار العادى ، فلا يبقى أمام ناظر الوقف إلا أن يطلب الإذن من المحكمة فى تحكيرها ^(٥) .

ولم يكن هذا هو الحكم فى عهد التقنين المدنى القديم . فقد كانت أحكام الشريعة الإسلامية هى التى تطبق فى ذلك العهد ، وهذه تجيز تحكير الوقف وغير

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧١ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٣ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦٩ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٧٩٧ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٧٩٩ .

الوقف . فجرى القضاء على جواز تحكير الأعيان غير الموقوفة ، ولم يعترضه في ذلك أن حق الحكر حق عيني والحقوق العينية في التقنين المدني القديم مذكورة على سبيل الحصر وليس حق الحكر من بينها ، فقد كان هذا الحق مستمداً من قانون معمول به في نطاقه المخصص له وهذا القانون هو الشريعة الإسلامية^(١) . فأنبنى على ذلك أن أنشئت أحكار على أعيان غير موقوفة ، وإن كان الغالب أن الحكر حتى في ذلك العهد يترتب على الوقف .

ولما كان التقنين المدني الجديد لا يجيز ، كما رأينا ، ترتيب الحكر إلا على الوقف ، فإن هذا الحكم المستحدث لا يكون له أثر رجعي ، ولا يعمل به إلا ابتداء من العمل بالتقنين المدني الجديد ، أي ابتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فمن ذلك اليوم لا يجوز إنشاء الحكر إلا على أرض موقوفة . وقد حرص التقنين المدني الجديد على أن ينص على ذلك صراحة ، فقضت الفقرة الأولى من المادة ١٠١٢ ، كما رأينا ، بأنه « من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠٠٨ الفقرة الثالثة » . وسرى أن الفقرة الثالثة من المادة ١٠٠٨ مدني تقضى بانتهاء حق الحكر إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة ، إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته ، ففي هذه الحالة يبقى الحكر إلى انتهاء مدته » . فإذا أصبحت العين الموقوفة المحكرة ملكاً حراً ، وكان ذلك بسبب رجوع الواقف في وقفه أو بسبب إنقاصه لمدته ، فإن الحكر يبقى مع ذلك على الأرض بالرغم من أنها أصبحت ملكاً لا وقفاً ، وذلك لأن الواقف بعد أن وقف رجوع في وقفه رجوعاً كلياً أو رجوعاً جزئياً ، فيكون قد نقض ما تم من جهته ، فيرد ذلك عليه ، ويبقى الحكر الذي رتبته على الأرض عندما كانت موقوفة باقياً عليها بالرغم من أنها أصبحت ملكاً وذلك إلى نهاية مدة الحكر .

ومقتضى ألا يكون للتقنين المدني الجديد أثر رجعي أن الأحكام القائمة على أراض غير موقوفة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ تبقى صحيحة قائمة حتى بعد

(١) استئناف مختلط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ - ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٩ - مصر الوطنية ٢٦ فبراير سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ رقم ٦١٩ ص ٧٥١ - انظر عكس ذلك مصر الوطنية ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٦٤٣ ص ١٢٦٩ .

صدور التقنين المدني الجديد ، ولا يمس من صحتها أنها قائمة على أراض غير موقوفة ، وتسرى عليها جميع الأحكام التي أوردها التقنين المدني الجديد في شأن الحكر^(١) فيما عدا وجوب أن تكون العين المحتكرة أرضاً موقوفة . وقد نصت الفقرة الثانية من المادة ١٠١٢ مدني على هذا الحكم صراحة ، إذ تقول كما رأينا : « والأحكام القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسرى في شأنها الأحكام المبينة في المواد السابقة » . ومن باب أولى تسرى الأحكام الواردة في التقنين المدني الجديد على الأحكام القائمة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ على أراض موقوفة ، بل إن الأحكام هنا لا يستثنى منها حتى الحكم القاضي بأن تكون العين المحتكرة أرضاً موقوفة . ومن ثم تخضع جميع الأحكام القائمة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سواء قامت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، لجميع أحكام الحكر التي نتولى بحكمها الآن . وذلك فيما عدا الحد الأقصى للمدة ، فسرى أن هذه الأحكام لا تخضع في مدتها لحد أقصى إلى أن يصدر في شأنها تشريع خاص^(٢) .

٨٠١ - (٣) المرة في الحكر - نص قانوني : تنص المادة ٩٩٩ من

التقنين المدني على ما يأتي :

« لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة . فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة ، اعتبر الحكر معقوداً لمدة ستين سنة^(٣) .

(١) وكان مقتضى ألا يكون للتقنين المدني الجديد أثر رجعي أن الحكر المعقود قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ يخضع للأحكام التي كانت سارية وقت انعقاده ، فلا يخضع إذن لأحكام التقنين المدني الجديد . ولكن لما كانت أحكام التقنين المدني الجديد لا تختلف كثيراً عن الأحكام السابقة عليها ، وكثير من هذه الأحكام تعتبر من النظام العام فتسرى بأثر فوري حتى على الأحكام المعقودة قبل العمل بها ، فقد رؤى ، إخضاع جميع الأحكام لقواعد واحدة هي قواعد التقنين المدني الجديد ، حتى لا تتعدد الأحكام في نظام عتيق هو الآن في سبيله إلى الزوال .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٨٠١ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٥٦ من المشروع التمهيدى على الوجه

الآتي : « الحكر عقد يكسب المحتكر بمقتضاه حقاً عينياً يخوله الانتفاع بأرض ، بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للفرس أو لأي غرض آخر ، وذلك في مقابل أجره معينة . ٢ - لا يجوز الاتفاق على التحكير لمدة تزيد على تسع وتسعين سنة ، فإذا اتفق على مدة أطول ، أو على مدة غير محدودة ، أو أغفل الاتفاق تعيين المدة ، اعتبر الحكر معقوداً لمدة تسع وتسعين سنة . »

ويتبين من هذا النص أن الحد الأقصى لمدة الحكر في التقنين المدني الجديد هو ستون سنة . ولم يكن لمدة الحكر في عهد التقنين المدني القديم حد أقصى ، بل كان يصح أن يعقد الحكر لمدة غير معينة وفي هذه الحالة يبقى الحكر ما بقي البناء أو الغراس في الأرض وما بقي المحتكر يدفع الأجرة . وتقضى المادة ٧٠٢ من مرشد الحيران بأنه « لا يكلف المحتكر برفع بنائه ولا قلع غراسه وهو يدفع أجر المثل المقرر على ساحة الأرض خالية من البناء والغراس » . كما تقضى المادة ٧٠٤ بأنه « يثبت للمستحكر حق القرار في الأرض المحتكرة ببناء الأساس فيها أو بغرس شجره بها ، ويلزم بأجر مثل الأرض ما دام أس بنائه وغراسه قائماً فيها ، ولا تنزع منه حيث يدفع أجر المثل » . فكان الحكر على هذا النحو يصح أن يكون دائماً (١) .

= وفي لجنة المراجعة رأى قصر الحكر على الأرض الموقوفة وتعديل المادة على الوجه الآتي :
 « ١ - الحكر عقد به يكسب المحتكر حقاً عينياً على أرض موقوفة يخوله الانتفاع بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للغرس أو لأى غرض آخر ، وذلك في مقابل أجرة معينة . ٢ - ولا يجوز الاتفاق على التحكير لمدة تزيد على تسع وتسعين سنة . فإذا اتفق على مدة أطول أو على مدة غير معينة أو أغفل الاتفاق تعيين المدة ، اعتبر الحكر معقوداً لمدة تسع وتسعين سنة » . وأصبح رقم المادة ١٠٧٤ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٧١ . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت الفقرة الأولى لوضوح حكمها بالنسبة إلى حقوق المحتكر ، ولأن الحكم الخاص بقصر الحكر على الأرض الموقوفة قد ورد في المادة ١٠١٢ . وعدلت الفقرة الثانية على الوجه الآتي : « لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة . فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة ، اعتبر الحكر معقوداً لمدة ستين سنة ، إلا إذا انتهى الوقف قبل ذلك » . وقد راعت اللجنة في هذا التعديل أن تخفض المدة التي لا يجوز الاتفاق على تجاوزتها في التحكير ، توخياً لإبراز معنى توقيت الحكر ، ولا سيما بعد أن أصبح تعيير العين المحكرة واستبدالها ميسورين في مدة أقصر من المدة التي كان يقتضيها تحقيق هذين الغرضين في الزمن الماضي . وأريد بإضافة عبارة « إلا إذا انتهى الوقف قبل ذلك » مواجهة حالة انتهاء الوقف الأهلي الموقت إذ قد ينتهى قبل ستين سنة . وفي جلسة أخرى حذفت اللجنة العبارة الأخيرة « إلا إذا انتهى الوقف قبل ذلك » على أن يتضمن حكمها مادة أخرى هي المادة ١٠٠٨ . وأصبح رقم المادة ٩٩٩ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها بلجته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦٨ - ص ٥٧٠) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولم يكن لمدة الحكر في عهد هذا التقنين حد أقصى ، بل كان يصح أن يكون الحكر دائماً .

(١) انظر آنفاً م ٣٣٥ من قانون العدل والإنصاف - استئناف مصر ٣١ ديسمبر سنة ١٩٣٨ المحاماة ٢٠ رقم ٢١٢ ص ٦٠٣ - وقضى بأنه إذا نص في عقد تأجير الأراضى الموقوفة على أن التأجير لمدة سنة واحدة ، وعلى أن للمؤجر حق تسلم الأرض ولو في خلال =

فحدد المشروع التمهيدى لمدة المحكر حداً أقصى للتضييق منه جرياً على سياسته ، وكانت هذه المدة تسعاً وتسعين سنة . وخفضت لجنة مجلس الشيوخ هذه المدة إلى ستين سنة ، « توخياً لإبراز معنى توقيت المحكر ، ولا سيما بعد أن أصبح تعمير العين المحكرة واستبدالها ميسورين في مدة أقصر من المدة التي كان يقتضيها تحقيق هذين الغرضين في الزمن الماضي »^(١) . فأصبحت الأحكام التي يصح أن تنشأ ابتداءً من يوم ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ على أراض موقوفة لا يجوز أن تزيد مدتها على ستين سنة . فإذا اتفق المتعاقدان على مدة أقل جاز ذلك ، وإن اتفقا على مدة أكبر انقضت المدة إلى ستين سنة . وإذا أغفل المتعاقدان تحديد المدة ، أو ذكرا أن المدة غير معينة ، كانت المدة في الحالتين ستين سنة .

أما الأحكام التي أنشئت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سواء أنشئت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، فهذه تبقى خاضعة للأحكام التي كانت سارية وقت إنشائها . فإذا لم تكن لها مدة محددة ، بقيت ما دام البناء أو الغراس قائماً في الأرض وما دام المحكر يدفع الأجرة^(٢) . وقد كانت هذه المسألة مثاراً لمناقشات طويلة أثناء المراحل التشريعية التي اجتازها التقنين المدني الجديد . وكاد يستقر الأمر في لجنة مجلس الشيوخ على إقرار النص الآتي :

« ١ - في الأحكام القائمة وقت العمل بهذا القانون ، إذا مضى على عقد المحكر ستون سنة على الأقل من وقت إنشائه ولم تكن مدته قد انقضت ، جاز لكل من المحكر والمحكر أن يطلب إنهاء العقد . ٢ - فإذا كان المحكر هو الذي يطلب ذلك طبقت أحكام المادة السابقة (١٠١٠ مدني) ، إلا إذا اختار تملك الأرض المحكرة بقيمتها كاملة وقت الطلب . ٣ - وأما إذا كان من يطلب إنهاء المحكر هو المحكر ، ألزم بأن يدفع إلى المحكر ما فات هذا من فائدة بسبب إنهاء العقد قبل حلول الأجل المعين لانتهاؤه أو قبل انقضاء تسع وتسعين سنة إذا لم يكن

= هذه السنة ، كما نص فيه على أن المستأجر ليس له حق البقاء والقرار ، فقد انتفى اعتبار العقد تحكيراً ، لأن هذه النصوص منافية لخصائص المحكر الرئيسية (عابدين ١١ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٣٠ رقم ١٧٤ ص ٢٠٧) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٠ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش .

(٢) انظر تفصيل ذلك فيما يلي فقرة ٨١١ .

للعقد أجل معين ، بشرط ألا تنقص المدة التي تحسب عنها الفائدة في الحالة الأخيرة عن خمس عشرة سنة ، وبأن يدفع فوق ذلك قيمة البناء أو الغراس مستحقي الإزالة أو قيمتهما مستحقي البقاء أيهما أقل ، وذلك كله في مقابل تملكه للبناء أو الغراس . كل هذا ما لم يطلب المخترع تملك الأرض المحكرة بقيمتها كاملة وقت الطلب . وقد بنت لجنة مجلس الشيوخ الأحكام الواردة في النص المتقدم على أسس ثلاثة : (أولها) أن يكون حكم النص قاصراً على الأحكام القائمة وقت العمل بالتقنين المدنى الجديد ، ففي هذه الأحكام إذا كان قد انقضى على عقد الحكر ستون سنة من وقت إنشائه ولم تكن مدته قد انقضت ثبت لكل من المتعاقدين حق طلب إنهاء الحكر . (الأساس الثانى) أنه جعل للمخترع حق تملك الأرض المحكرة بقيمتها كاملة وقت الطلب أيا كان صاحب الرغبة في إنهاء الحكر ، لأن المخترع يبذل عادة في استغلال العين من الجهد ما هو خليق بالتشجيع . (والأساس الثالث) هو إلزام المخترع بأن يدفع للمخترع ما فاتته من فائدة بسبب إنهاء العقد قبل حلول أجله ، لأن العدالة تقتضى احترام الحق المكتسب الذى ثبت للمخترع قبل العمل بالتقنين الجديد (١) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٥ - ص ٦٠٦ فى الهامش - وكان المشروع التمهيدي يتضمن النص الآتى (م ١٢٧٣ من المشروع) : « إذا بقى حق الحكر أكثر من تسع وتسعين سنة بسبب قيام البناء أو الغراس ، كان لكل من مالك الرقبة والمخترع أن يطلب شراء حق الآخر فى أى وقت بعد انقضاء هذه المدة ، وإذا طلب كل منهما الشراء أجيب طلب المخترع وحده » . وكان هذا النص مقصوداً به أن يسرى على كل حكر ، سواء أنشئ قبل العمل بالتقنين المدنى الجديد أو أنشئ بعد ذلك . وفى تعيين الثمن الذى يشتري به حق الرقبة وحق المخترع ، تضمن المشروع نصاً آخر (م ١٢٧٤) يجرى على الوجه الآتى : « فى تعيين الثمن الذى يشتري به حق الرقبة وحق المخترع ، تتخذ القيمة الإيجارية للأرض بالحالة التى هى عليها أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، إلا إن كان صقع الأرض لا يسمح لصاحبها بأن يحصل على ثمنها فى تلك المدة وإنما يتطلب لذلك مدة أطول ، ففي هذه الحالة تقدر الأجرة عن المدة الأطول ، ويكون ذلك ثمناً للعين كلها ، يختص حق الرقبة منه بالثلث ، وحق الحكر بالثلثين » . وفى لجنة المراجعة عدلت المادة ١٢٧٣ على الوجه الآتى : « ١ - إذا بقى حق الحكر أكثر من خمسين سنة ، كان لكل من مالك الرقبة والمخترع أن يطلب شراء حق الآخر فى أى وقت بعد انقضاء هذه المدة ، وإذا طلب كل منهما الشراء أجيب طلب المخترع وحده » . والحكمة فى هذا التعديل هى أن يكون هناك مبرر قوى للشراء وهو طول المدة الباقية على استمرار حالة الحكر . ثم نوقش النص مرة أخرى فى اللجنة ، وحضر مفتى وزارة الأوقاف المناقشات وقال : « إن الشريعة لا تعترف بأن الحكر يقلل من قيمة الأرض المحكرة ، والدليل على ذلك أن ناظر الوقف =

ولكن لجنة مجلس الشيوخ لم تثبت نهائياً على هذا النص ، وانتهت إلى حذفه دون أن تستعيض عنه بنص آخر « حتى لا تقطع بالرأى فى مسألة تعارضت فيها المصالح والحقوق تعارضاً يستعصى على التوفيق ، وبحسن أن تترك هذه

= وحده له من حق التحكيم بدون أخذ رأى القاضى ، وقال إنه لو كانت قيمة العين تنقص بالتحكيم لما أباحت الشريعة الإسلامية ذلك » . وختم كلامه قائلاً : « إن المحتكر لم يدفع أى ثمن لحق البقاء والقرار ، وإنما كل ما دفعه هو أجره انتفاعه بالأرض ، وهذا لا يكسبه إلا حق الأولوية فى الإيجار ، وهو بذلك لم يكسب أى حق عينى على العين الموقوفة » . فلم تجار اللجنة هذا الرأى ، وبعد مناقشة وافقت على أن تكون مدة التحكيم فى الأحكار الجديدة ستين سنة ، وأن يقتصر النص على الأحكار القائمة وقت العمل بالتقنين المدنى الجديد ، على أنه بعد مضى ستين سنة على الأقل من وقت إنشاء الحكر يكون لكل من المحكر والمحتكر الحق فى طلب إنهائه مقابل تعويض عادل ، وعند التزام يفضل المحتكر ويكون شراؤه للأرض المحكرة نوعاً من استبدال الأرض الموقوفة تجيزه الشريعة . ثم ناقشت اللجنة النسبة التى يوزع بها ثمن العين بين المحكر والمحتكر ، فلو حظ عليها أنها نسبة تحكيمية وفيها ظلم كبير للمحكر لأن ارتفاع قيمة الأرض لا يرجع دائماً إلى ما أدخله البناء عليها من تحسين وإنما قد يكون بسبب ظروف أخرى ، ففى كثير من الصور يرجع ارتفاع قيمة العقار المحكر لتغيير الصقع أو إحداث منشآت عامة ويكون أثر الحكر فى زيادة هذه القيمة ضئيلاً ، كما أن قيمة حق المحتكر تتغير بتغير المدة الباقية من الحكر . فليس من العدل التزام النسبة التحكيمية ، الثلث والثلثين ، بالرغم من إقرار محكمة النقض لها ، بل العدل أن يختص حق الرقبة وحق الحكر من الثمن بالقدر الذى يتناسب مع كل منهما حسب ظروف كل حالة ، ويترك الأمر للقضاء ويجرى التوزيع طبقاً لما تقتضيه العدالة . وفى جلسة تالية قدمت الحكومة نصاً يشتمل على ما انتهت إليه اللجنة من أحكام ، وهو النص الذى أقرته اللجنة أولاً وقد ورد ذكره فى المتن ، ثم عدلت عن إقرارها إياه وحذفته دون أن تستعيض عنه بنص آخر « حتى لا تقطع بالرأى فى مسألة تعارضت فيها المصالح والحقوق .. » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٠ - ص ٦٠٦ فى الهامش) .

والمصالح المتعارضة هى مصالح طائفة المحكرين ومصالح طائفة المحتكرين . فالطائفة الأولى تمثلها وزارة الأوقاف ، وقد رأينا مفتى هذه الوزارة يقول : « إن الشريعة لا تعترف بأن الحكر يقلل من قيمة الأرض المحكرة .. » (و) إن المحتكر لم يدفع أى ثمن لحق البقاء والقرار ، وإنما كل ما دفعه هو أجره انتفاعه بالأرض ، وهذا لا يكسبه إلا حق الأولوية فى الإيجار ، وهو بذلك لم يكسب أى حق عينى على العين الموقوفة » . وطائفة المحتكرين تنادى بأن الحكر بيع مستتر ، وقد تملك المحتكر الأرض المحكرة تحت شرط فاسخ هو تعييرها ، فلاستبدال « بناء على ذلك لا يكون على رقبة العين المحكرة ، بل على ملكية الشرط الفاسخ » (انظر فى هذا المعنى عثمان فهمى : الحكر فى مصر) .

وهكذا لم تقطع لجنة مجلس الشيوخ برأى فى هذه المسألة الدقيقة ، وحذفت النص المقترح دون أن تستعيض عنه بنص آخر .

الحقوق والمصالح على حالها إلى أن يصدر في شأنها تشريع خاص» (١) .
 وإلى أن يصدر هذا التشريع الخاص ، تبقى الأحكام القديمة على الأعيان
 غير الموقوفة سارية لمدتها ولو زادت على ستين سنة ، بل ولو كانت مؤبدة .
 أما بالنسبة إلى الأعيان الموقوفة وقفاً خيراً فقد صدر القانون رقم ٦٤٩ لسنة
 ١٩٥٣ بإنهاء الحكر على هذه الأعيان ، وأعقبه القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤
 فبالقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ ، وسنورد أحكام هذه القوانين عند الكلام
 في انتهاء الحكر (٢) .

٨٠٢ - (٤) الأجرة في الحكر - نصوص قانونية : تنص المادة ١٠٠٤

من التقنين المدني على ما يأتي :

« ١ - لا يجوز التحكير بأقل من أجرة المثل . ٢ - وتزيد هذه الأجرة
 أو تنقص كلما بلغ التغيير في أجرة المثل حداً يجاوز الخمس زيادة أو نقصاً ، على
 أن يكون قد مضى ثماني سنوات على آخر تقدير » .

وتنص المادة ١٠٠٥ على ما يأتي :

« يرجع في تقدير الزيادة والنقص إلى ما للأرض من قيمة إيجارية وقت
 التقدير . ويراعى في ذلك صقع الأرض ورغبات الناس فيها ، بغض النظر
 عما يوجد فيها من بناء أو غراس ، ودون اعتبار لما أحدثه المحتكر فيها من تحسين
 أو إتلاف في ذات الأرض أو في صقع الجهة ، ودون تأثر بما للمحتكر على
 الأرض من حق القرار » .

وتنص المادة ١٠٠٦ على ما يأتي :

« لا يسرى التقدير الجديد إلا من الوقت الذي يتفق الطرفان عليه ، وإلا فن
 الأرض يوم رفع الدعوى » (٣) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٦ في الهامش - وانظر نقض مدني ٢٥ ديسمبر

سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ١٠٧ ص ٨١٦ .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٨١٤ .

(٣) تاريخ النص :

م ١٠٠٤ : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٣ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتي :

« ١ - لا يجوز تحكير الأراضي الموقوفة بأقل من أجرة المثل . ٢ - وتزيد هذه الأجرة أو
 تنقص كلما بلغ التغيير في أجرة المثل حداً كبيراً ، زيادة أو نقصاً » . وفي لجنة المراجعة عدلته =

ويخلص من النصوص المتقدمة الذكر أن الأشجرة في حكر الأرض الموقوفة

= الفقرة الأولى على الوجه الآتي : « لا يجوز التحكير بأقل من أجرة المثل » . وأضيفت عبارة « على أن يكون قد مضى ثلاث سنوات على آخر تقدير » في آخر الفقرة الثانية . وأصبح رقم المادة ١٠٧٩ في المشروع النهائي . ووافق مجلس النواب عليها تحت رقم ١٠٧٦ . وفي لجنة مجلس الشيوخ ، جعلت المدة التي يصقع الحكر بعد انقضاء ثمانى سنوات بدلا من ثلاث ، تمشيا مع النظام المقرر في إعادة تقرير الضرائب الخاصة بالعقارات ، وعدلت المادة بحيث أصبحت مطابقة لما استقرت عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمها ١٠٠٤ ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها بلجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨١ - ص ٥٨٤) .

م ١٠٠٥ : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٤ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتي : « يرجع في تقدير الزيادة أو النقص إلى القيمة الإيجارية للأرض وقت التقدير ، على أن يراعى في ذلك الغرض الذى أعدت له الأرض وحالتها عند التحكير وموقعها ورغبات الناس فيها ، دون اعتبار لما أحدثه المحتكر في الأرض من تحسين أو إتلاف ، وبغض النظر عما يوجد فيها من بناء أو غراس » . وأقرته لجنة المراجعة بتعديل لفظى طفيف ، وأصبح رقمه ١٠٨٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٧ . وفي لجنة مجلس الشيوخ عدل النص تعديلا من شأنه ألا يدخل في الحساب ما يقع من تحسين أو نقص في الصقع ذاته إذا كان راجعا إلى فعل المحتكر ، وألا يكون ثمة اعتبار لما للمحتكر من حق القرار على الأرض ، فصار النص مطابقا لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأصبح رقمه ١٠٠٥ . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلته بلجنته - وكانت لجنة مجلس الشيوخ في إحدى جلساتها قد استمعت لمندوب عن المحتكرين ذكر أن المادة التي أقرتها اللجنة « تضع قاعدة في تقدير الزيادة أو النقص ترجع إلى مال الأرض من قيمة إيجارية وقت التقدير مع مراعاة صقع الأرض ، وهذا الحكم سيؤدى إلى خراب كثير من المستحكرين وهم أغلبية عظيمة ، وأن القاعدة العادلة هي التقدير حسب وقت التحكير . ثم قال إنه يقترح تعديل المادة . . الخاصة بالتصقيع على الوجه الآتي : يكون التصقيع على أساس النسبة بين قيمة الأرض وقت التحكير وقيمتها الحالية وقيمة الحكر وقت إنشائه وقيمته وقت التصقيع . . وعلى الأقل حذف الجزء الأخير من المادة . . ونصه : ودون تأثير بما للمحتكر على الأرض من حق القرار مع حذف كلمة إيجارية . . إذ ليس هناك إيجار ولا أجرة وإن ٣٠ بارة و ٨ قناديل زيت ليست أجرة » . فرد عليه بأن « نظرية المادة التي وافقت عليها اللجنة تصرف النظر عن الماضى كما تصرف النظر عما أصاب الأرض من إتلاف أو تحسين أدخل على الأرض بسبب البناء ، فلا يضار به المحتكر ، وكذلك يجب ألا يستفيد من التحسين . . (و) لا يمكن التسليم بنظرية . . أن الحكر يبيع مستتر » . وبعد مناقشة سلم المندوب بوجهة نظر اللجنة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٨ - ص ٥٨٩) .

م ١٠٠٦ : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٥ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٨١ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١٠٠٦ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٩ - ص ٥٩١) .

لا يجوز أن تكون أقل من أجر المثل وقت التحكير ، وهذا الحكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية (قانون العدل والإنصاف م ٣٣٢ و ٣٣٥ و ٣٣٦) . فينطبق الحكم على الأحكار الجديدة التي تنشأ منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ على أعيان موقوفة ، كما ينطبق على الأحكار القديمة التي أنشئت قبل ذلك على أراض موقوفة^(١) . وإذا لم يبين كتاب الوقف قيمة الحكر ، جاز للمحكمة انتداب خبير لتقديره^(٢) . ولما كان الحكر لا بد فيه من إذن المحكمة ، فالمحكمة لا تأذن إلا إذا كان بأجر المثل . ولكن إذا وقع خطأ وحكرت العين الموقوفة بأقل من أجر المثل ، وجب رفع الأجرة إلى أجر المثل .

ولا يكفي أن يكون الحكر بأجر المثل وقت التحكير ، بل إن هذا الأجر يزيد وينقص تبعاً لزيادة أجر المثل أو نقصه^(٣) ، وهذا ما يسمى بتصقيع الحكر . وهو أيضاً حكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية (قانون العدل والإنصاف م ٣٣٦ و ٣٣٧) ، فينطبق على جميع الأحكار المنشأة على أعيان موقوفة ، جديدة كانت أو قديمة . وتصقيع الحكر مختلف فيه ، فلم تتفق عليه كل المذاهب ، ولا تقول به المالكية ، ويقول به الصحابان في المذهب الحنفي وهو الرأي الراجح في المذهب ، وبه أخذ التقنين المدني الجديد ومن قبل ذلك سار عليه القضاء المصري كما سنرى . وقد وضع له التقنين المدني الجديد ضوابط فأوجب ألا تزيد أجرة الحكر أو تنقص

(١) استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٢١٦ - ٦ يونيو سنة ١٨٨٩ المجموعة الرسمية المختلطة ١٤ ص ٢٢٢ - ٢٤ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ٢٥ - ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ - ١٧ نوفمبر سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ٩ - ١٨ نوفمبر سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ١٥ - ١٤ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٣١ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٥٥ - ٩ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٩٣ - ٢٥ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٧٧ - ٢٧ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٨٢ - ٧ مارس سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢٧٠ - استئناف وطني ٣١ يناير سنة ١٩٢٨ المحاماة ٨ رقم ٤٩٤ ص ٨٠٩ .

(٢) مصر الوطنية ٢٤ يونيو سنة ١٩٠٤ عزيز خانكي رقم ٣٦٦ - محمد كامل مرسى في الحقوق العينية الأصلية ٢ سنة ١٩٤٩ فقرة ٣١٣ ص ٣٥٠ هامش ٣ .

(٣) استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٣١ - ٢١ فبراير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٢٤٠ - ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٥٣ - ٩ يونيو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٨٢ - ٦ ديسمبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٥٤ - ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١١٨ .

ومن ذلك نرى تدرجاً في أحكام الشريعة الإسلامية من حيث تغير الأجرة أثناء مدة الإيجار . فهي ثابتة لا تتغير في الإيجار العادي للأعيان غير الموقوفة . وتتغير في الإيجار العادي للأعيان الموقوفة زيادة لا نقصاً . وتتغير زيادة أو نقصاً في الحكر .

إلا « كلما بلغ التغيير في أجر المثل حداً يجاوز الخمس زيادة أو نقصاً ، على أن يكون قد مضى ثماني سنوات على آخر تقدير » (م ١٠٠٤ / ٢ مدني) . فليس أي تغيير في أجر المثل يحيز تصقيع المحكر . بل يجب أن يكون ذلك غير راجع إلى تحسين أو تلف أحدثه المحكر بالأرض المحتكرة ، وغير راجع إلى ما أنشأه المحكر في الأرض من بناء أو غراس ، كما سرى عند الكلام في طريقة تصقيع المحكر ، وأن يكون التغيير فاحشاً وقد قدره التقنين المدني الجديد كما رأينا بما يزيد على الخمس قياساً على الغبن الفاحش . وتقول المادة ٧٠٣ من مرشد الحيران في هذا الصدد : « إذا زاد أجر مثل الأرض المحتكرة بسبب بناء المستحكر أو غراسه فلا تلزمه الزيادة ، فإن زاد أجر المثل في نفسه زيادة فاحشة لزمته الزيادة . فإن امتنع من قبولها أمر برفع البناء والغراس ، وتوَجَّرَ لغيره بالأجرة الزائدة » . ولا يصقع المحكر إلا كل ثماني سنوات ، حتى يكون هناك شيء من الاستقرار في التعامل ، فلا تكون الأجرة عرضة للتغيير في كل وقت . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد لا يضع حداً زمنياً ، بل قال « كلما بلغ التغيير في أجرة المثل حداً كبيراً زيادة أو نقصاً » . ثم وضع المشروع النهائي حداً زمنياً ثلاث سنوات ، فقال : « على أن يكون قد مضى ثلاث سنوات على آخر تقدير » . ثم رفعت لجنة مجلس الشيوخ ثلاث السنوات إلى ثماني سنوات « تمشياً مع النظام المقرر في إعادة تقدير الضرائب الخاصة بالعقارات »^(١) . وإذا صقع المحكر بأن يعاد تقديره في المواعيد المقررة قانوناً - أي كل ثماني سنوات - وتبين أن أجرة المثل قد زادت أو نقصت بما يجاوز الخمس ، فإن التقدير الجديد لا يسرى على المحكر من تلقاء نفسه ، بل يجب أن يقبل المحكر الزيادة أو يقبل المحكر النقص ، ومن يوم الاتفاق على الزيادة أو النقص يسرى التقدير الجديد . فإذا لم يتم الاتفاق ، وجب الرجوع إلى القضاء ، لأن التصقيع لا يكون إلا برضاء أو قضاء . ويسرى التقدير الجديد ، إذا صدر به حكم ، لا من يوم الحكم بل من يوم رفع الدعوى ، طبقاً للقاعدة التي تقضي بأن الحكم يستند إلى يوم رفع الدعوى (م ١٠٠٦ مدني)^(٢) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٢ - ص ٥٨٤ - وانظر نفس الفقرة في الهامش .

(٢) استئناف وطني ٢٩ أبريل سنة ١٨٩٧ الحقوق ١٢ ص ١٨٥ - ٢ مايو سنة ١٩٠٢ .
المجموعة الرسمية ٣ رقم ٧٤ ص ١٩٩ - استئناف مختلط أول مايو سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٣٤٥ -

وتسرى أحكام تصقيع الحكر المتقدمة الذكر ، وكذلك الطريقة التي يتم بها التصقيع وهي التي سنبينها فيما يلي ، على كل حكر جديد أو قديم ، أنشئ على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، « إلا أن الأراضي غير الموقوفة - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى (١) - يمكن الاتفاق في تحكيرها على غير أجرة المثل وعلى بقاء الأجرة دون تغيير » . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً في هذا المعنى ، فكانت المادة ١٢٦٦ من المشروع تجرى على الوجه الآتى : « تسرى على الأراضي غير الموقوفة الأحكام الخاصة بالأراضي الموقوفة من حيث تقدير الأجرة وزيادتها ونقصها ، ما لم يوجد شرط يقضى بغير ذلك » . وحذف هذا النص في لجنة المراجعة دون بيان سبب الحذف (٢) ، ولكن الظاهر أنه حذف اكتفاء بالقواعد العامة . ويتبين من ذلك أن تقدير أجرة الحكر بأجر المثل ، وتغير هذه الأجرة زيادة أو نقصاً أى تصقيع الحكر ، يعتبر من النظام العام إذا كانت الأرض المحتكرة موقوفة (٣) ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . ولا يعتبر من النظام العام إذا كانت الأرض المحتكرة غير موقوفة ، فيكون هو القاعدة الواجبة الاتباع إلا إذا اتفق المتعاقدان على خلاف ذلك (٤) .

٨٠٣ - طريقة تصقيع الحكر : بقى أن نعرف الطريقة التي تصقع بها الحكر . وقد كانت هذه الطريقة محل خلاف شديد حتى حسمت محكمة النقض هذا الخلاف قبل صدور التقنين المدنى الجديد ، وقد أخذ هذا التقنين بالرأى الذى أقرته محكمة النقض .

فقد كان لطائفة المحتكرين نظرية تعرف بنظرية « النسبة » راعوا فيها مصلحتهم ، وجارتهم عليها كثير من المحاكم . وتقضى هذه النظرية بالرجوع إلى

= ٣١ يناير سنة ١٩٣٧ م ٤٥ ص ١٥٠ - ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥١ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٣٧ .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٥ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٠ .

(٣) استئناف مصر ١٩ ديسمبر سنة ١٩٢٢ الحاماة ٥ رقم ٢٠٥ ص ٢٢١ .

(٤) استئناف وطنى ٢١ مايو سنة ١٨٩٤ عزيز خانكى ٣٧٣ (الحكر المقرر على أرض مملوكة لا تقبل الزيادة حتى لو تصقعت الأرض إذا لم يحفظ المالك لنفسه حق طلب زيادة الحكر في عقد التحكير) .

النسبة بين أجره الحكر وقت التحكير وقيمة الأرض في ذلك الوقت ، ثم تزداد الأجرة بالنسبة التي زادت بها قيمة الأرض وقت التصقيع . فإن كانت الأجرة وقت التحكير جنياً مثلاً وكانت قيمة الأرض ألف جنيه ، ثم زادت قيمة الأرض وقت التصقيع إلى عشرة آلاف ، وجبت زيادة الأجرة إلى عشرة أمثالها ، أى تكون أجره الحكر بعد التصقيع في هذه الحالة عشرة جنيهات . وظاهر أن هذه الطريقة هي في مصلحة المحتكرين ، وقد طالبوا بها أمام لجنة مجلس الشيوخ^(١) ، إذ أن أجره الحكر وقت التحكير تكون في العادة زهيدة جداً ، فمضاعفتها ولو عشر مرات أو أكثر لا يعود على المحكرين بفائدة محسوسة^(٢) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٠٢ في الهامش .

(٢) وقد أخذت محكمة استئناف مصر بهذه النظرية وقالت في حكمها : « بالرجوع إلى المادة ٣٣١ من كتاب قانون المدل والإنصاف يتبين أن الحكر عقد إجارة يقصد به استيفاء الأرض الموقوفة مقررة للبناء والتعلل أو للفراس مادام المحتكر يدفع أجره المثل . وقد قيل عن كيفية تقديرها إنه يحصل قياسها على أجره عين مثل الأرض المحكرة ، سبق تحكيرها وقبل قيمة الحكر كل من المحكر والمحتكر وأجاز لها القاضى التحكير . وهذه الأجرة تزيد وتنقص على حسب الزمان والمكان كما جاء بالمادة ٣٣٦ ، وبالقيد والشروط المبينة تفصيلاً بالمادة ٣٣٧ التى يتبين منها أن الشارع لم يجز رفع الحكر إلا إذا كانت الزيادة في قيمة الأرض فاحشة وجاءت للأرض نفسها لكثرة رغبات الناس في الصقع ، وهى شروط تجعل الزيادة في دائرة ضيقة جداً يجب التقيد بها وعدم التوسع فيها . فالمادة ٣٣٧ قضت صراحة بوجوب رفع الحكر حتى تتم أجره المثل ، ولكنها لم تبين كيفية تقديرها ، فوجب حتماً الرجوع إلى أرض ماثلة للأرض المحكرة ومعرفة قيمتها . على أنه قد يتعذر العمل بهذه القاعدة ، بل ويستحيل أحياناً ، فيرجع الأمر في ذلك إلى تقدير وهى قد يخطئ وقد يصيب . ولذا ترى المحكمة أن أعدل طريق لتقدير الزيادة يكون بالرجوع إلى النسبة بين الحكر القديم وثمان الأرض وقت التحكير ، خصوصاً إذا لوحظ أن منشئ الحكر هو الذى وضع هذه النسبة ، وأقره عليها القاضى الشرعى عندما أجاز التحكير ، وأن هذه النسبة هى التى تحقق مبدأ الزيادة التى تنجى من نفس صقع الأرض . وعدم وجود حجة التحكير لا يمنع من الالتجاء إلى القواعد العامة في طرق الإثبات لمعرفة أصل التحكير والتمن (استئناف مصر ٦ يناير سنة ١٩٣١ المحاماة ١١ رقم ٤٧١ ص ٩٤٠ - وانظر في نفس المعنى مصر الوطنية ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ٥٩ ص ٩٥) . وقد قضى بأنه إذا هبطت قيمة الأرض المحكرة هبوطاً عظيماً بسبب مضي زمن مديد أو بسبب حادث من الحوادث القهرية ، وجب أن ينقص الحكر بسبب نقصان قيمة الأرض المحكرة ، ويراعى في التقدير الجديد النسبة بين قيمة ما تساويه الأرض من الإيجار اليوم وبين ما كانت تساويه وقت تقرير الحكر عليها (عزيز خانكى ٣٧٢ - محمد كامل مرسى في الحقوق العينية الأصلية ٢ سنة ١٩٤٩ فقرة ٣١٥ ص ٣٥٨) .

وكان لطائفة المحكرين ، وعلى رأسهم وزارة الأوقاف ، نظرية أخرى راعوا فيها هم الآخرون مصالحهم . وتتلخص هذه النظرية في أن يقدّر الحكر وهو حق مالك الرقبة بالثلث ، وحق المحتكر وهو صاحب المنفعة بالثلثين ، وذلك من قيمة أجرة الأرض المحكرة حرة خالية من البناء ، وأن تحسب هذه الأجرة باعتبار ٥٪ من ثمن الأرض حرة ، وألاًّ يعدل عن هذه القاعدة إلا في الأحوال التي يقضى فيها صقع الأرض والرغبة فيها بالزيادة أو النقص عن القدر المتقدم ذكره . ففي المثل سالف الذكر ، وقد بلغت قيمة الأرض وقت التصقيع

= وبهذه النظرية أخذ القضاء المختلط في كثير من أحكامه ، فقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الزيادة لا تجوز إلا إذا زاد صقع الأرض زيادة محسوسة ليس للمحتكر شأن فيها ، ولا يدخل عمله في تحسين صقعها ، وأن صفة الدوام الموصوف بها الحكر تقتضي دوام النسبة التي قررها المنشئ وقت ربط الحكر بين قيمة الأرض ومقدار الحكر وقت التحكير (استئناف مختلط ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٥٣ - ٩ يونيو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٨٢ - ٦ أبريل سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣٢٢ - ١٢ يونيو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٤٢٢ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ٨٦ - ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥٠ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٣٧ - ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ - ٢٠ يناير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٤٧ - وقد جاء في حكم لمحكمة الاستئناف المختلطة : « قد يجوز الشك في القول بأن الحكر في الأصل كان كريع الامتياز مقدراً تقديراً جزافاً مدة واحدة . وقد جرى العمل على هذا في مذهب الحنفية الذي قرر بأن الحكر المبين قدره في حجة الإنشاء لا يمكن أن يزداد بأية حال من الأحوال (انظر مطلع الداراي) . ولكن مذهب الحنفية قد توسع في هذا ، وقبل مبدأ تغيير الحكر ، ولكنه تردد كثيراً في قبول هذا المبدأ (انظر فتاوى الأجهورية) . وحيث إن مقدار الحكر الأصلي كان سبعة قروش ونصفاً والإيراد من الإيجار لهذه الأرض المحكرة كان ١٢٠٠ أى بنسبة ١٢٠ : ١ ، بناء عليه فإن كل زيادة تكون تبعاً لهذه النسبة » (استئناف مختلط ٩ يونيو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٨٢ - المحاماة ٨ ص ١١٦ وهو الحكم السابق الإشارة إليه) .

وقد جاء في حكم لمحكمة مصر الوطنية : « ومن حيث إن القاعدة . . هي وجوب المحافظة على التسمية بين مقدار الحكر في وقت إنشائه وثمان الأرض في ذلك الوقت » (مصر الوطنية ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ٥٩ ص ٩٥ وهو الحكم السابق الإشارة إليه - وانظر في نفس المعنى في القضاء الوطني : استئناف وطني ٢٩ أبريل سنة ١٨٩٧ المحاكم ٨ ص ٣٠١ - ٢ مايو سنة ١٩٠٢ الحقوق ١٧ ص ٢١١ - ١٦ أبريل سنة ١٩٠٣ عزيز خاكي ١٢٣ - ٣١ يناير سنة ١٩٢٨ المحاماة ٨ رقم ٤٩٤ ص ٨٠٩) .

ومع ذلك فقد صدر حكم من محكمة الاستئناف المختلطة يقضي بأنه يجب ألا يكون لقيمة الحكر الأصلية تأثير كبير في تقدير أجر المثل بحيث يجعل قيمة الحكر زهيدة جداً بدرجة لا تتناسب مطلقاً مع القيمة الحقيقية للأرض المحكرة . وقد رفعت المحكمة الحكر من سبعة قروش في السنة إلى ثلثائة جنيه (استئناف مختلط ١٢ يونيو سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٤٣٣) .

عشرة آلاف من الجنيهات ، تحسب الأجرة بمقدار ٥ ٪ من هذه القيمة فتكون خمسمائة جنيه . ويكون نصيب حق المحكر من هذه الأجرة هو الثلث ، فتكون أجرة المحكر بعد التصحيح هي $\frac{166}{3}$ جنيهاً بدلاً من ١٠ جنيهات بحسب نظرية طائفة المحتكرين . وظاهر أن الفرق كبير بين التقديرين ، وأحدهما يستهدف مصلحة المحتكرين ، والآخر يرمى مصلحة المحكرين (١) .

(١) وقد تقلبت وزارة الأوقاف على نظريات متباينة تنقض بالواحدة الأخرى . فكانت في بداية الأمر تكتفى بأجر زهيد للمحكر (٢٥٠ في الألف من قيمة الأرض المحتكرة) . ثم أصدرت منشوراً في ١١ سبتمبر سنة ١٩٢١ تجعل فيه المحكر كل ربيع الأرض ، ثم تتشدد ثانياً في ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٢٢ فتجعل أجرة الأرض حرة ٩ ٪ من ثمنها وأجرة المحكر $\frac{3}{10}$ من ثمنها . ثم عادت في سنة ١٩٢٥ واقترحت جعل أجرة الأرض حرة ٦ ٪ وحكرها ٢ ٪ ، وتقدمت باقتراحها إلى مجلس الأوقاف الأعلى . فقرر هذا المجلس في ١٢ يناير سنة ١٩٢٦ (المحاماة ٦ رقم ١٢ ص ٦٦٧) أن يقدر في المحكر حق مالك الرقبة بالثلث وحق صاحب المنفعة بالثلثين من قيمة الأرض حرة خالية من البناء ، وأن حساب ربيع الأرض بواقع ٩ ٪ من ثمنها لا يتفق مع الحالة الاقتصادية ، لأن رؤوس الأموال المستثمرة في العقارات تعطى عادة بين ٥ ٪ و ٦ ٪ ، فرأى المجلس أن يحسب مجموع الأجرة ٥ ٪ إلا إذا قضى صقع الأرض والرغبة فيها بالزيادة أو النقص ، ويكون نصيب المحكر من مجموع الأجرة الثلث (أى $\frac{1}{3}$ ٪ من قيمة الأرض حرة خالية من البناء) . وقد أخذ المجلس بالاعتبارات الآتية : إن الذى يتفق مع القواعد الشرعية والمبادئ الاقتصادية هو أن تقرر أجرة المثل على الأرض المحكورة ، ملاحظاً عند تقديرها غرض النظر عن جميع الأعمال التى عملها المحتكر في الأرض من بناء وغيره والتى عملها حولها أيضاً لتحسينها . وينظر فقط إلى الأرض نفسها بالنسبة إلى صقعها الذى هو فيه ، وإلى رغبات الناس العامة فيها ، وإلى حالتها باعتبارها مشغولة بحق المحتكر ، وتجعل أجرة المثل مدة عشرين سنة هي القيمة التى يصح الاستبدال بها ، إلا إذا كانت الأرض في صقع لا يمكن مالك أرض فيه أن يستغل ثمن أرضه في تلك المدة ، بل يحتاج إلى مدة أطول ، ففي هذه الحالة تضرب أجرة المثل في عدد السنين التى يستغل المالك فيها ثمن أرضه - هذا عن قيمة استبدال المحكر . أما عن تقسيم الأجرة بين حق الرقبة (أجرة المحكر) وحق المنفعة بنسبة الثلث إلى الثلثين - فقد بنى المجلس وأيه على ما يأتى : إن القانون المدنى (القديم) في المادة ١١ منه عرف الملكية بأنها هي الحق للمالك في الانتفاع بما يملكه والتصرف فيه بطريقة مطلقة ، ويكون بها للمالك الحق في جميع ثمرات ما يملكه سواء كانت طبيعية أو عارضية وفي كافة ما هو تابع له . وأنه يؤخذ من هذا التعريف أن حق الملكية يتكون من ثلاثة عناصر : أولاً : حق الاستعمال - ثانياً : حق الانتفاع - ثالثاً : حق التصرف . ولما كان حق المحكر الذى يقرره المالك على العين يعطى المحتكر حق البقاء والقرار مادام يدفع المحتكر أجرة المثل ، وهذا الحق يكاد يكون أبدياً لأن المحتكر لا يضمن عادة على المالك بدفع المحكر خشية من زوال حقه وهدم مبانيه التى يكون قد صرف عليها مصاريف باهظة تفوق ثمن الأرض وزيادة . وفوق ذلك فإن إعطاء المحكر يحرم صاحب الرقبة نهائياً من حق استعمالها =

لمصلحته . ولم يبق له بعد ما تقدم إلا حق التصرف في العين . وهذا الحق معيب ، وهذه العيوب لها تأثيرها من الوجهة الاقتصادية ، فإنه لا يمكن التصرف في العين المملوكة عامة إلا لصاحب المنفعة ، ومن النادر أن يقدم شخص على شراء عين محكورة لأنه لا فائدة له من هذا الشراء إلا إذا أخذ قيمة الحكر وهي مما لا يطمع فيه لمن يريد الاستغلال . فلهذه الاعتبارات يقدر حق مالك الرقبة بالثلث وحق صاحب المنفعة بالثلثين من قيمة الأرض حرة خالية من البناء .

وقد أخذ بالرأى المتقدم محكمة استئناف مصر حيث قالت : لتقدير قيمة الحكر ترى المحكمة الأخذ بالقاعدة التي قدرتها وزارة الأوقاف من أن للملكية عناصر ثلاثة : حق الاستعمال وحق الانتفاع وحق التصرف ، وأن للمحتكر الحقين الأولين وللمحكر الحق الأخير باعتباره مالكا للرقبة . وعلى ذلك يحق للمحكر مطالبة المحتكر بثلث أجر المثل الحاضر الذي يجب تقديره طبقاً ٣٣٦ و ٣٣٧ من كتاب قدرى باشا . ولا ترى المحكمة الأخذ بالطريقة الأخرى التي ترجع تقدير قيمة الأرض لوقت إنشاء الحكر لمعرفة نسبة الحكر إلى قيمتها في ذلك الحين ، ثم تقدير قيمتها في الوقت الحاضر ورفع قيمة الحكر على أساس هذه النسبة . وفي الطريقة الأولى تحقيق لقواعد الفقه المقررة ، وفي الثانية صعوبات عملية قد يستحيل معها التقدير عن أوقات مضت وانقضت معها ظروفها (استئناف مصر ٣٠ مايو سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٢١٠ ص ٤١٦) .

ولكن محكمة استئناف مصر ، في حكم آخر قبل ذلك وقد سبقت الإشارة إليه ، رفضت الأخذ بنظرية وزارة الأوقاف قائلة : إن وزارة الأوقاف لم تثبت على مبدأ واحد في تقدير الحكر ، وبالتالي في تقدير الزيادة الواجبة لإضافتها إلى الحكر القديم ، فلا محل حينئذ للقول بأن للوزارة قاعدة تسير عليها حتى أصبحت عرفاً أقرها عليه القضاء وأصبحت واجبة الاحترام . والقاعدة الأخيرة التي تريد الوزارة أن تتبعها قاعدة تخالف الحكمة المقصودة من الحكر ، إذ كان أساس هذه القاعدة النظر إلى قيمة الأرض حرة ، مع أن الواجب افتراض أرض توافرت فيها الشروط التي تبيح الحكر ، أي أرض خربة أو سبخة ضعيفة فاتت منفعتها ولا سبيل لاستغلالها . هذا فضلاً عن أن تقسيم الريع إلى ثلاثة أقسام هو تقسيم تحكيمي ، فقد جعل تبعاً للحقوق الثلاثة التي على العين (حق الرقبة وحق المنفعة وحق الاستعمال) . وليس حتماً أن تكون هذه الحقوق متساوية فيما بينها في القيمة ، حتى يصح أن يقسم الريع بينها بالتساوي . ويظهر ذلك جلياً في قطعة أرض صغيرة المساحة يقام عليها مبان شاهقة قيمة . فحق الرقبة لا يمكن أن يساوى حق المنفعة أو الاستعمال (استئناف مصر ٦ يناير سنة ١٩٣١ المحاماة ١١ رقم ٤٧١ ص ٩٤٠ - وقد قدمنا أن هذا الحكم أخذ بنظرية النسبة التي سبق بيانها) . ورفض الأخذ بنظرية وزارة الأوقاف أيضاً ، مع الأخذ بنظرية النسبة ، محكمة مصر الوطنية ، إذ قالت في حكم سبقت الإشارة إليه : إن وزارة الأوقاف ، بتحديداتها الثلث والثلثين على الوجه الذي أشارت به ، لم ترتكن على أية قاعدة اقتصادية أو قانونية ، بل جاء تقديرها بهذا التحديد جزافاً أيضاً ، ولا يمكن الاعتداد به مادام غير مبني على أساس قانوني أو اقتصادي صحيح ، بل بنته على مجرد حلول افتراضية تختلف بحسب نظر واضعها . والقاعدة المنطقية التي تتفق مع المبادئ القانونية والقواعد الشرعية هي وجوب المحافظة على النسبة بين مقدار الحكر في وقت إنشائه وضمن الأرض في ذلك الوقت بحيث إذا زادت قيمة الأرض أو نقصت زاد الحكر أو نقص تبعاً لذلك وبمقداره (مصر الوطنية ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ٥٩ ص ٩٥) .

وقد حسمت محكمة النقض هذه المسألة بحكم لها معروف ، صدر في ١٤ يونيو سنة ١٩٣٤ (١) . وقد رفضت المحكمة كلتا النظريتين ، نظرية المحكرين ونظرية المحكرين . وأخذ بالنظرية التي تقضى بها الشريعة الإسلامية كما هي مبسطة في المواد ٣٣٦ و ٣٣٧ و ٣٣٩ من قانون العدل والإنصاف لقدرى باشا ، مؤيدة بالمادتين ٢٠ و ٢٣ من لائحة إجراءات وزارة الأوقاف المصدق عليها بالأمر العالى الصادر في ١٣ يولييه سنة ١٨٩٥ . فلا ينظر إلى قيمة الأرض وقت التصقيع لأخذ نسبة منها تقدر الأجرة على مقتضاها ، وإنما تقدر الأجرة وقت التصقيع على اعتبار أن الأرض حرة خالية من البناء ، وعلى أساس ألا يلاحظ فيها سوى حالة الصقع (أى الجهة والناحية) ورغبات الناس ، وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض أو بصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المحكر . ذلك أن البناء الذى يقيمه المحكر فى أرض الوقف من شأنه أن يقلل من قيمة الحكر وهى أجر المثل إذا كان له دخل ما فى تحسين صقع الجهة التى فيها أرض الوقف ، بحيث أن قاضى الموضوع ، متى اقتطع من أجل المثل قدرأ ما مقررأ أنه ثبت له أن بناء المحكر قد زاد فى الصقع بقدر هذه الخطيطة التى يقطعها ، فلا رقابة لأحد عليه (٢) . ونطبق هذه الطريقة هنا

(١) مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٣٩ - انظر أيضاً نقض مدنى ٢١ أبريل سنة ١٩٤١ مجموعة عمر ٣ رقم ١١٥ ص ٣٣١ حيث رددت المحكمة حكمها ، فتكتفى بالإشارة إلى الحكم الأول .
 (٢) وهذا أهم ما جاء فى أسباب الحكم متعلقاً بتقدير أجرة الحكر : « وحيث إن مبنى الطعن مخالفة الحكم المطعون فيه للقاعدة القديمة الواجبة المتابعة فى تقدير الحكر الواردة فى المادتين ٣٣٦ و ٣٣٧ من قانون العدل والإنصاف ، تلك القاعدة التى قضت على أساسها محكمة أول درجة ، وهى تقدير قيمة الأرض المحكرة وقت إنشاء الحكر وتقدير نسبة الحكر إليها ثم تقديرها إلى الوقت الحاضر ورفع قيمة الحكر بنسبة ما ارتفعت إليه قيمة الأرض (كذا) - وحيث إنه بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه تبين أن محكمة الاستئناف قد صدرت حكمها بالقاعدة التى رأت اعتبارها أساساً لتقدير الحكر الواجب دفعه سنوياً فقالت : « حيث إن الاحتكار شرعاً هو عقد إيجار يبيع للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة مادام يدفع أجرة المثل لمالك رقبته ، وهذه الأجرة يجب أن يراعى فى تقديرها حالة الأرض المحكورة باعتبارها مشغولة بحق المحتكر وحالة صقعها ورغبات الناس فيها . ثم استعرضت أقوال كل من طرفي الخصوم ، فلكرت القاعدة التى ترى وزارة الأوقاف وجوب السير على مقتضاها وهى أن يقدر الحكر (وهو حق مالك الرقبة) بالثلث وحق المحتكر (وهو صاحب المنفعة) بالثلثين ، وذلك من قيمة أجرة الأرض المحكورة حرة خالية من البناء ، وأن تحتسب هذه الأجرة باعتبار ٥٪ من ثمن =

= الأرض حرة، وألا يعدل عن هذه القاعدة إلا في الأحوال التي يقضى فيها صقع الأرض والرغبة فيها بالزيادة أو النقص عن القدر المتقدم ذكره ، كما ذكرت القاعدة التي يرى المحتكر اتباعها وهي ما قضت محكمة أول درجة على مقتضاها وأشير إليها في مبنى هذا الطعن - ذكرت هاتين القاعدتين ، ثم قالت بفسادها وعدم إمكان العمل بهما ، وخلصت إلى القول بأن " أقوم سبيل يصح اتباعه لتقدير الحكر هو الرجوع إلى ما تقضى به الشريعة الغراء التي نشأ بمقتضاها هذا النوع من أنواع التأجير ، وأن القاعدة الشرعية هي ما سبق تقريرها بصدر هذا الحكم ، أي وجوب مراعاة حالة الأرض المحكرة باعتبارها مشغولة بحق المحتكر وحالة صقعها ورغبات الناس العامة فيها " - خلصت إلى ذلك ، ثم رأت أن الخبير الذي ندرته محكمة أول درجة بحكمها التمهيدى الصادر في ١٤ أبريل سنة ١٩٣٠ قد راعى هذه الاعتبارات جميعاً ، فعدلت الحكم المستأنف وفقاً لنتيجة تقريره - . . . وحيث إن الاحتكار من وضع فقهاء الشرع الإسلامى ، وهو عندهم - كما قالت محكمة الاستئناف - عقد إيجار يعطى للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة مادام يدفع أجره المثل . ولما كانت هذه الأجرة تزيد وتنقص على حسب الزمان والمكان ، فقد اهتم الفقهاء ببيان طريقة تقديرها ، فأوجبوا : (أولاً) أن يكون التقدير على اعتبار أن الأرض حرة خالية من البناء . (ثانياً) ألا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع (أى الجهة أو الناحية) الذي فيه الأرض المحكورة ورغبات الناس فيها ، وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض أو تصحيح الجهة بسبب البناء الذي أقامه المحتكر (مفهوم المواد ٣٣٦ و ٣٣٧ و ٣٣٩ من قانون العدل والإنصاف) . وهذه المبادئ الشرعية في تقدير الحكر قد أخذ بها الشارع المصرى ، وأيدها في المادتين ٢٠ و ٢٣ من لائحة إجراءات وزارة الأوقاف المصدق عليها بالأمر العالى الصادر في ١٣ يولييه سنة ١٨٩٥ ونصهما : المادة ٢٠ - الأعيان التي تعطى بالاحتكار يراعى في تحكيرها رغبة الراغبين وأجرة مثل الأرض خالية عن البناء ، وبذكر في حجب تحكيرها أن الأجرة تكون دائماً أجرة مثل الأرض خالية عن البناء بحسب الزمان والمكان بحيث لا يؤثر على ذلك حق البقاء والقرار ، وأن المستحكر ملزم بحفظ العين لأجل وقفها - المادة ٢٣ - على ديوان الأوقاف أن ينظر في كل حكر متعلق بوقف في إدارته ، وتقديره على المحتكر بحسب أجر المثل في الحال بقطع النظر عما أحدث (أى المحتكر) في أرض الوقف أو بنائه ، وبقطع النظر عما هو مقدر في صك التحكير ، فإن قبله المحتكر يصير تقديره عليه ، وإن لم يمثل يحال الفصل في ذلك على المحكمة المختصة - وواضح أن نص المادتين المذكورتين يقرر عناصر تقدير الحكر الواجب على المحتكر دفعه على مثال ما تقرره الشريعة الغراء الوارد حكمها في هذا الصدد بالمواد ٣٣٦ و ٣٣٧ و ٣٣٩ من قانون العدل والإنصاف السابق ذكرها . بل إن المادة ٢٠ تنص صراحة على أن حق البقاء والقرار الذي للمحتكر لا تأثير له في تقدير الحكر - وحيث إنه متى كانت هذه هي المبادئ التي قررها الفقهاء وأكدها قانون سنة ١٨٩٥ الجارى عليه العمل الآن ، وألا يحيص من اتباعها ، فيكون الحكم المطعون فيه قد أصاب إذ قضى بعدم إمكان العمل بأية القاعدتين التي يرى كل من الخصوم السير على مقتضى واحدة منها لتقدير الحكر (نقص مدنى ١٤ يونيه سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٣٩) .

ثم استطردت محكمة النقض في نفس الحكم ترد على نظرية وزارة الأوقاف في توزيع ريع الأرض مثالثة بين الحكر والمحتكر للأول الثلث وللثاني الثلثان ، قائلة : « أما ما ذهب إليه وزارة الأوقاف من أن الحكر الواجب دفعه سنوياً على المحتكر هو ثلث أجرة المثل ، وما أسست =

أيضاً على المثل المتقدم الذكر . فنغفل من حسابنا أن الأرض المحتكرة قد بلغت قيمتها عشرة آلاف من الجنيهات وقت التصقيع ، وتقدر القيمة الإيجارية لهذه الأرض وقت التصقيع على اعتبار أنها حرة خالية من البناء ، وقد يقدر الخبير هذه القيمة بما يبلغ مائة وخمسين جنيهاً . ولما كان الواجب ألا نلاحظ في تقدير أجرة الحكر سوى حالة الصقع ورغبات الناس بصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض أو بصقع الجهة بسبب البناء الذي أقامه المحتكر ، ويجوز اقتطاع قدر معين من أجر المثل في مقابل هذا التحسين ، فقد يرى قاضي الموضوع أن يقطع ثلث القيمة الإيجارية أو نصفها بحسب تقديره وبعد الاستئناس برأى الخبير ، فتعبط القيمة الإيجارية من مائة وخمسين إلى مائة أو إلى خمسة وسبعين . وتكون أجرة الحكر بحسب نظرية محكمة النقض متراوحة بين مائة جنيه

= عليه مذهبها هذا من أن للملكية عناصر ثلاثة هي حق الاستعمال وحق الانتفاع وحق التصرف ، وأن جهة الوقف غير باقية لها في الأرض المحتكرة سوى حق التصرف ، وأما الحقان الآخران - الاستعمال والانتفاع - فهما للمحتكر ، وأن أجرة الأرض يجب قسمتها بين أرباب هذه الحقوق الثلاثة ، فيكون للوقف الثلث لأن له حقاً واحداً منها ، والمحتكر الثلثان لأن له حقين إلى آخر ما تقول في مذكرتها - ما ذهبت إليه الوزارة من ذلك غير سديد . وإذا كانت محكمة الاستئناف قد تابعت الوزارة على هذه النظرية في بعض أحكامها ، كحكمها المستشهد به الآن ، فليس هذا حجة على الحقيقة القانونية ، بل هو في غير محله : (أولاً) لأن دفع أجرة المثل هو السبب في استمرار حق البقاء والقرار ، فإذا زال هذا السبب سقط المسبب وهو حق البقاء . ونظرية الوزارة تقلب الوضع ، فتجعل حق البقاء حقاً أساسياً أصيلاً يكون لصاحبه ثلثاً الأجرة بدون أن تبين لهذا الاستحقاق سبباً . وكأنها تقول إن المحتكر بمجرد حصوله على عقد الاحتكار ودفعه الأجرة أول مرة ووضع أسس بنائه في الأرض يسقط عنه حتماً ثلثاً الأجرة في المستقبل ، وهذا قول بين الفساد . على أنه - كما أسلفنا - يصطدم مع النص الصريح في المادة ٢٠ من لائحة يوليه سنة ١٨٩٥ . (ثانياً) لأن التحليل والتوزيع الذي تعمله الوزارة لعناصر الملكية مبني على تصور خاطئ ، إذ جهة الوقف إذا كان لها حق الرقبة أو حق التصرف في الرقبة كما تشير إليه عبارة الوزارة هي والحكم الذي تستشهد به - إذا كان لها هذا الحق ، فإن لها أيضاً الأجرة تأخذها من المحتكر ، والأجرة من فوائد الأرض ومن ثمرتها المدنية (fruit civil) . فجهة الوقف لها حق التصرف ثم حق الانتفاع بأرضها واستغلالها بطريق التأجير ، ولا يفهم إذن كيف يكون للمحتكر حق الاستعمال وحق الانتفاع ولا يكون للوقف سوى حق التصرف في الرقبة . (ثالثاً) إن تلك الحقوق هي حقوق معنوية ، فالوزارة توزعها بين الحكر والمحتكر ذلك التوزيع المشوش ، ثم تجعلها أموراً متساوية في القيمة ، ثم تقسم الأجرة بين أربابها قسمة ميكانيكية ، وكل هذا لا يحتمله العقل » (نقض مدني ١٤ يونيو سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٤٦ - ص ٤٤٧) .

وخمسة وسبعين ، بينما هي عشرة بحسب نظرية المحتكرين و ١٦٦^٢ بحسب نظرية المحكرين :

وتوجه محكمة النقض النظر بعد ذلك إلى مسألتين هامتين .

(المسألة الأولى) أن تحسب القيمة الإيجارية للأرض دون تأثر بما للمحتكر عليها من حق القرار . فلا يجوز في المثل المتقدم الذكر ، وقد حسبنا القيمة الإيجارية للأرض من خمسة وسبعين إلى مائة وهي غير مشغولة بحق القرار ، أن نعيد حسابها باعتبار الأرض مشغولة بحق القرار وقد تنزل على هذا الاعتبار إلى ثلاثين أو إلى خمسة وعشرين . بل يجب أن نستبقى التقدير باعتبار الأرض غير مشغولة بحق القرار ، فتبقى أجرة الحكر متراوحة بين مائة وخمسة وسبعين . ذلك أن دفع أجرة المثل هو السبب في استمرار حق البقاء والقرار ، فإذا اقتطعنا من القيمة الإيجارية ما يقابله سقط الحق نفسه ، أو كما تقول محكمة النقض : « فإذا زال السبب سقط المسبب وهو حق البقاء . ونظرية الوزارة (وزارة الأوقاف) تقلب الوضع ، فتجعل حق البقاء حقاً أساسياً أصلاً يكون لصاحبه ثلثا الأجرة بدون أن تبين لهذا الاستحقاق سبباً . وكأنها تقول إن المحتكر ، بمجرد حصوله على عقد الاحتكار ودفعه الأجرة أول مرة ووضع أسس بنائه في الأرض ، يسقط عنه حتماً ثلثا الأجرة في المستقبل ، وهذا قول يبين الفساد » (١) .

(المسألة الثانية) أن تقدير الأجرة على مثل أرض الوقف يقتضي معرفة ماذا كانت عليه حالة أرض الوقف عند التحكير ، « فربما كانت بركة أو قاعاً منحطاً أو تلاً أو أنقاضاً متهدمة ، فردمها المحتكر أو أزال التل والأنقاض بنفقة من طرفه

(١) وقد أكدت محكمة النقض هذا المبدأ في حكم آخر ، إذ قضت بأن حكم القانون في تقدير أجر الحكر هو أنه لا يعتد فيه بحق البقاء والقرار الذي للمحتكر ، فإن حق البقاء والقرار هو في مقابل الأجرة المحكرة وصاحبه لا يحصل عليه إلا بهذا المقابل ، فلا يمكن أن يكون لهذا الحق أثر في تقدير المقابل له . ومن ثم يكون المحتكر ملزماً دائماً ولا بد بأجرة المثل كاملة غير منقوصة . أما القول بتقدير القيمة على أساس نسبة الثلث إلى الثلثين من قيمة الأرض على ما ورد في قانون رسم الأيلولة على التركات ، فحلله إنما يكون عند تقدير حق كل من الحكر والمحتكر بعد أن يكون المحتكر قد حصل على حق البقاء والاستقرار مقابل الأجر ، سواء لتحصيل الضريبة المستحقة عليهما أو في حالة استبدال الأرض المحكرة (نقض مدني ١١ أبريل سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ٦٢ ص ١٥٠) .

حتى أصبحت صالحة للبناء أو الغراس ، فمثل هذه الأرض عند تقدير أجرتها لا بد من أن يكون التقدير باعتبار أنها بركة أو قاع أو تل أو أنقاض متراكمة . وبما أن كثيراً من الأوقاف المحتكرة تصعب معرفة أصل حالتها عند التحكير لمضى الزمن ، فالمحتكر هو المكلف بإثبات حالتها تلك القديمة ، إذ هذه من قبله دعوى مخالفة للظاهر من الأمر ، وقاضى الموضوع متى تحرى وحقق وقدر للأرض حالة أصلية خاصة ، أو متى قدر الحبير لها حالة خاصة ، واعتمدها القاضى وبين في حكمه علة اعتباره إياها على هذه الحالة الخاصة في مبدأ التحكير ، كان رأيه في ذلك طبعاً من مسائل الموضوع التى لا رقابة عليه فيها ^(١) . ومؤدى ذلك أننا لو فرضنا في المثل المتقدم أن قاضى الموضوع ثبت له أن الأرض المحتكرة كانت بركة مثلاً وقت التحكير ، وجب عليه أن يحسب قيمتها الإيجارية يوم التصديق على اعتبار أنها لا تزال بركة ، لا على أنها قد ردمت وأصبحت صالحة للبناء أو الغراس ، وقد ينزل هذا بالقيمة الإيجارية إلى عشرين جنيهاً أو خمسة وعشرين بدلاً من مائة أو خمسة وسبعين . وعبء إثبات أن الأرض كانت بركة وقت التحكير يقع على المحتكر ، لأنه يدعى بخلاف الظاهر كما تقول محكمة النقض ^(٢) .

وقد أخذ التقنين المدنى الجديد كما قدمنا بنظرية محكمة النقض ، فنصت المادة ١٠٠٥ مدنى كما رأينا على أنه « يرجع في تقدير الزيادة أو النقص إلى ما للأرض من قيمة إيجارية وقت التقدير . ويراعى في ذلك صقع الأرض ورغبات الناس فيها ، بغض النظر عما يوجد فيها من بناء أو غراس ، ودون

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه في تقدير الحكر لا ينظر إلى الزيادة التى نشأت عن عمل المحتكر كالبناء الذى أقامه على الأرض المحتكرة أو الغراس الذى غرسه فيها ، بل ينظر في صقع الأرض في ذاتها بمراعاة ما يجاورها . فمثلاً لا يزداد الحكر على الأرض المحتكرة لو كانت مواتاً فأحيها المحتكر بعمله ، ولكن إذا كان الإحياء ناشئاً عن حفر الحكومة لترع أو مصارف في الجهة التى فيها الأطنان فيزداد الحكر ، وكذلك لو كانت الأرض المحتكرة في حى قاص ثم زادت الرغبة فيه بسبب إنشاء مواصلات جديدة بينه وبين وسط المدينة يزداد الحكر (استئناف وطنى ١٤ ديسمبر سنة ١٩١٥ الشرائع ٣ رقم ٥٨ ص ٢٤٠) .

(٢) وقد رجعت محكمة النقض في حكم آخر لها تؤكد وجوب الاعتداد « بحالة الأرض عند إنشاء الحكر مع وجوب اقتطاع ما يقابل الزيادة بعمل المستحكر من حاصل هذا التقدير » ، ولكن دون إغفال « ما طرأ بعد ذلك على أجرة المثل من تغيير » (نقض مدنى أول مارس سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٧٤ ص ٤٠٢) .

اعتبار لما أحدثه المحتكر فيها من تحسين أو إتلاف في ذات الأرض أو في صقع الجهة، ودون تأثير بما للمحتكر على الأرض من حق القرار». فنبد بذلك نظرية المحكرين وهي الاعتداد بقيمة الأرض وقت التصقيع وحساب أجرتها على أساس ٥ ٪ من هذه القيمة وتخصيص الثلث من هذه الأجرة لحق الحكر، وإذا كان هناك وجه لهذا الحساب فلأنما يكون في تقدير قيمة حق الحكر عند الاستبدال، وقد نوهت بذلك محكمة النقض في حكمها السالف الإشارة إليه^(١). ونبد التقنين المدني الجديد أيضاً نظرية المحتكرين، فلم يأخذ بالنسبة بين أجرة الحكر عند التحكير وقيمة الأرض في ذلك الوقت، واستبقاء هذه النسبة بين الأجرة وقيمة الأرض عند التصقيع. وما دار من المناقشات في لجنة مجلس الشيوخ في هذا الصدد قاطع في أن التقنين المدني الجديد قد نبذ هذه النظرية متعمداً نبذها، بعد أن تقدم بها إلى اللجنة مندوب عن المحتكرين^(٢). وإذا كان قد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى إشارة صريحة إلى الأخذ بهذه النظرية، وقد نسبت خطأ في هذه المذكرة إلى محكمة النقض^(٣)، فقد نسخ ذلك ما جرى بعد هذا

(١) نقض مدني ١٤ يونيه سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٣٩ - وانظر ما يلي فقرة ٨١٤ في الهامش.

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٠٢ في الهامش.

(٣) فقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ما يأتي: «بقي أن يعرف كيف تتعدل الأجرة تبعاً لتغير أجرة المثل، وفي هذا قنن المشروع القضاء المصري والشريعة الإسلامية فنص في المادة ١٢٦٤ على أنه... وهذا ما يسمى بتصقيع الحكر. والقاعدة في التصقيع هي ما قرره قانون العدل والإنصاف في المواد ٣٣٦ و ٣٣٧ و ٣٣٩ (مؤيداً بالمادتين ٢٠ و ٢٣ من لائحة إجراءات وزارة الأوقاف المصدق عليها بالأمر العالي الصادر في ١٣ يوليه سنة ١٨٩٥)، وأقرته محكمة النقض في حكمها الصادر في ١٤ يونيه سنة ١٩٣٤ (مج نقض ١ ص ٣٤٩ رقم ١٩٨)، من أنه يجب أولاً تقدير قيمة الأرض وقت ابتداء التحكير.. فإذا قدرت قيمة الأرض وقت ابتداء التحكير على هذا النحو، نسبت إليها الأجرة التي اتفق عليها وقتذاك: تم تقدر قيمة الأرض وقت التصقيع... وتكون النسبة ما بين الأجرة الجديدة والقيمة التي قدرت للأرض وقت التصقيع هي نفس النسبة ما بين الأجرة القديمة والقيمة التي قدرت للأرض وقت ابتداء التحكير» (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٥ - ص ٥٨٦). وظاهر أن المذكرة الإيضاحية أخذت بنظرية «النسبة»، ونسبتها خطأ إلى محكمة النقض - وقد رأينا أن محكمة النقض قد نبذت صراحة هذه النظرية (قارن سليمان مرقس فقرة ٣٣١ ص ٦٣٢ - محمد كامل مرسى في الحقوق العينية الأصلية ٢ سنة ١٩٤٩ فقرة ٣١٨ ص ٣٦٢: وقد فسرا نص المادة ١٠٠٥ مدني بأنه أخذ بنظرية «النسبة»، متمشيين في ذلك مع ما ورد في المذكرة الإيضاحية ونسب خطأ إلى محكمة النقض).

من تعديلات أدخلت على النص في لجنة الشيوخ ، وما ظهر جلياً من اتجاه هذه اللجنة لعدم الأخذ بنظرية « النسبة » التي تقدم بها مندوب المحكرين كما سبق القول .

§ ٢ - آثار المحكر

٨٠٤ - **مقوى المخكر والتزاماته** : يتبين من النصوص الواردة في التقنين المدني في هذا الموضوع أن المحكر له حقوق وعليه التزامات . فحقه تنحصر في حق عيني يثبت له في العين المخكرة هو حق المحكر ، وحق ملكية تامة فيما أحدثه على الأرض المخكرة من بناء أو غراس . ويلتزم بالوفاء بالأجرة للمحكر ، ويجعل الأرض المخكرة صالحة للاستغلال .

٨٠٥ - **هو المحكر في الأرض المخكرة - نص قانوني** : تنص المادة ١٠٠١ من التقنين المدني على ما يأتي :

« للمحكر أن يتصرف في حقه ، وينتقل هذا الحق بالميراث » (١) .
وعقد المحكر ينشئ للمحكر حقاً عينياً أصلياً في الأرض المخكرة ، هو حق المحكر (٢) . وينحول له هذا الحق الانتفاع بالأرض بجميع وجوه الانتفاع ، بشرط

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٥٩ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « ١ - للمحكر الحق في أن ينتفع بالأرض المخكرة ، فله أن يقيم عليها بناء أو غراساً ، كما له أن يستعملها في أى غرض آخر ، بشرط أن تكون الأعمال التي يجريها في هذه الأرض من شأنها أن تؤدي إلى تحسينها ، ٢ - وله أن يتصرف في حقه ، ولو بالوقف ، أو أن يسترده إذا اغتصب ، وينتقل هذا الحق بالميراث » . وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الأولى ، وعدلت الفقرة الثانية على الوجه الآتى : « للمحكر أن يتصرف في حقه ، وأن يسترده إذا اغتصب وينتقل هذا الحق بالميراث » . وأصبح رقم المادة ١٠٧٦ في المشروع النهائى . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٣ . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت عبارة « وأن يسترده إذا اغتصب » لأن هذا الاسترداد يثبت لكل صاحب حق وفقاً للقواعد العامة ولا حاجة لنص خاص . وقد أصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ١٠٠١ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٥ - ص ٥٧٧) .

(٢) استئناف مختلط ٢٦ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٣٩ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٣٠ ص ١٢٥ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٢ - مصر الوطنية ٣٠ يونيو سنة ١٩٣٠ المحاماة ١٣ رقم ٦٣٧ ص ١٢٥٤ .

أن تكون الأعمال التي يجريها في الأرض من شأنها أن تؤدي إلى تحسينها . وله بوجه خاص أن يقيم على الأرض بناء أو غراساً ، وله حق القرار في الأرض بينائه أو غراسه إلى أن ينتهي حق الحكر . وله أن يحدث تصليحات في الأرض ، وأن يغير فيها بشرط ألا ينقص من قيمتها . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً هو المادة ١٢٦٠ منه ، وكانت تجرى بما يأتى : « للمحتكر الحق في أن يعلو بالبناء القائم على الأرض المحكرة ، وفي أن يحدث به زيادة أو تعديلاً ، ما لم ينص السند المنشئ لحق الحكر على غير ذلك » . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة (١) ، وهو ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . فللمحتكر أن يعلو بالبناء ما شاء من طبقات (٢) ، أما إذا كان الحكر مقصوراً على الطابق الأرضى ، فلا يجوز للمحتكر أن يبنى فوق هذا الطابق أطباقاً أخرى ، لأن حقه لم يتعلق إلا بالسفل وحق العلو لا يزال مملوكاً لجهة الوقف أو للمحكر (٣) .

وللمحتكر أن يتصرف في حق الحكر بجميع أنواع التصرفات ، فله أن يبيعه أو يهبه (٤) ، أو يرتب له أو عليه حق ارتفاق ، أو يرتب عليه حق انتفاع ، وله أن يؤجره ، بل له أن يقفه وقفاً خيرياً ولو كانت الأرض المحتكرة ليست وقفاً (٥) ، وأن يحكر حق حكره فينشئ حق حكر على حق الحكر (٦) . ويجوز له أن يوصى به ، وينتقل عنه بالميراث ، فحق الحكر بخلاف حق الانتفاع يبقى بعد موت صاحبه ولا ينقضى حتماً بالوفاة ، وهذا ما يجعل حق الحكر أقوى من حق الانتفاع (٧) . والمحتكر يعد بالاختصار مالاً مع المالك الأصلي ، فيقوم إلى جانب

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٥ - ص ٥٧٦ في الهامش .

(٢) استئناف مختلط ٩ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٣٠ .

(٣) استئناف مختلط ٦ يناير سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٨٦ .

(٤) استئناف مختلط ٢ يونيو سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٥٩٥ - ٢١ يناير سنة ١٩٠٩ م

٢١ ص ١٢٢ - ٢١ يوليو سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ١٢٢ - ٦ يناير سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص

٨٦ - ٦ أبريل سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣٢٢ - وإذا باع المحتكر حقه ، وجب على المشتري

أن يدفع للمحكر الأجرة التي كان المحتكر يدفعها ، حتى لو كان المحتكر قد أخبر المشتري بأجرة

أقل ويرجع المشتري على البائع (استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٢٦٥) .

(٥) استئناف مختلط ٣١ ديسمبر سنة ١٩٢٨ م ٤١ ص ١٤٤ - ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م

٤٦ ص ٢٥١ .

(٦) استئناف مختلط ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥١ .

(٧) استئناف مختلط ٢٧ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٩٧ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م

٢٩ ص ١٢٥ .

حق ملكية الرقبة للمحكر حق الحكر يقترن بحق الرقبة . فهناك إذن نوع من التدخل (juxtaposition) ما بين الحقين (١) .

ويترتب على أن حق المحتكر هو حق عيني عكس النتائج التي قررناها بالنسبة إلى حق المستأجر وهو حق شخصي (٢) .

فيكون حق المحتكر عقاراً دائماً لأنه حق عيني مترتب على عقار ، بخلاف المستأجر فهو منقول دائماً كما قدمنا (٣) . ويترتب على ذلك أنه يجوز للمحتكر أن يرهن حق الحكر رهناً رسمياً ، ما لم يكن هذا الحق موقوفاً ، ولا يستتبع كون العين المحتكرة وقفاً أن يكون حق الحكر ذاته موقوفاً ، فقد يقوم حكر غير موقوف على أرض موقوفة كما يقوم على أرض غير موقوفة ، وقد يوقف حق الحكر وهو قائم على أرض غير موقوفة (٤) . والحجز على حق الحكر يكون حجزاً عقارياً لا حجزاً على منقول . ويجب تسجيل حق الحكر كما قدمنا لأنه حق عيني أصلي قائم على عقار ، وكذلك يجب تسجيل كل تصرف ناقل

(١) استئناف مختلط ١٧ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٤ ص ١٢ - ٢٤ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ٢٥ - ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٣٣٠ - ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٣٤ - ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ - ٩ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٤٢ - ٧ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢١٢ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٦ - وكما تقول محكمة الاستئناف المختلطة يكون للمحتكر الملكية الفعلية (domaine utile) وللحكمة الملكية العليا (domaine éminent) أو الملكية القانونية (استئناف مختلط ٦ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ - ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٥٣) - وتقول أحكام أخرى للمحكر الرقبة والمحتكر حق المنفعة المطلق (استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٤٩ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٢) .

هذا والإقرار بالحكر للمحتكر يستوجب توكيلاً خاصاً ، ولا يكفي التوكيل العام ، لأن الحكر من أعمال التصرف (استئناف مختلط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٤٢ وما بعدها .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٤٤٣ .

(٤) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « ويجوز له (للمحتكر) أن يقفه (حق الحكر) ، فإذا كان الحكر قائماً على أرض موقوفة كان كل من الحكر والرقبة موقوفاً » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٦) .

ويخلص مما تقدم صور أربع : (١) حكر غير موقوف على أرض موقوفة . (٢) حكر غير موقوف على أرض غير موقوفة . (٣) حكر موقوف على أرض موقوفة . (٤) حكر موقوف على أرض غير موقوفة .

له كما إذا بيع أو وهب . والمحكمة المختصة بنظر قضايا الحكر هي محكمة العقار المحتكر . ويستطيع المحتكر أن يرفع ضد المتعرض له جميع دعاوى الحيازة (actions possessoires) ، والمستأجر في ذلك مثله كما قدمنا (١) . ولكن المحتكر يستطيع فوق ذلك أن يرفع دعاوى الملكية (actions pétitoires) ، فيسترد العقار ممن يغتصبه (٢) ، دون حاجة إلى توسط المحكم (٣) .

ويترتب كذلك على أن حق المحتكر حق عيني أن عقد الحكر يعتبر من أعمال التصرف ، وليس كالإيجار من أعمال الإدارة . فيجب أن تتوافر في الحكر أهلية التصرف ، ولا يدخل التصرف بالحكر في سلطة الوكيل وكالة عامة بل يجب فيه توكيل خاص (٤) . وظهور حق حكر على عقار يوجب ضمان الاستحقاق ، حتى في عهد التقنين المدني القديم حيث لا يضمن إلا استحقاق الحق العيني (٥) . ولم يكن للمحتكر في عهد التقنين المدني القديم حق الأخذ بالشفعة كالمالك (٦) . ولكن التقنين المدني الجديد (م ٩٣٦) أثبت الحق في الأخذ بالشفعة « لمالك الرقبة في الحكر إذا بيع حق الحكر ، وللمستحكر إذا بيعت الرقبة » . فيكون ذلك سبباً من أسباب انقضاء حق الحكر عن طريق اتحاد

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٤٦ - وانظر استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٢٣ .

(٢) استئناف مختلط ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٣٥ - ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ - ٧ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢١٢ - ٢٧ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٩٧ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ١٢٥ .

(٣) انظر المادة ١٢٥٩ من المشروع التمهيدى آنفاً نفس الفقرة في الهامش - وتقول المذاكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « وللمحتكر دعاوى الملكية والحيازة ككل ذى حق صني » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٦) .

(٤) استئناف مختلط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ .

(٥) استئناف مختلط ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٩ - ٢٣ يونيو سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٢٨٣ - ٢٦ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٣٩ - ٢٥ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٦ ص ٣٦٥ - ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٨٧ - أول مارس سنة ١٩٢٧ م ٢٩ ص ٢٨٤ .

(٦) استئناف مختلط ٤ يناير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٨٧ - أول فبراير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٠٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٦ ص ٢٠٣ هامش ٣ - عكس ذلك استئناف وطني ١٩ ديسمبر سنة ١٨٩٢ المحاكم ٤ ص ٢ .

الذمة ، جريا على السياسة التي اختطها التقنين المدني الجديد في التضييق من حق المحكر والتخلص منه بقدر الإمكان (١) .

٨٠٦ - هو الملكية في البناء والغراس - نص قانوني : تنص المادة

١٠٠٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يملك المحتكر ما أحدثه من بناء أو غراس أو غيره ملكا تاما ، وله أن يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق المحكر (٢) .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن المحتكر إذا بنى أو غرس في الأرض المحتلة ، كان البناء أو الغرس ملكا له دون اتفاق على ذلك مع المحكر ، وهذا بخلاف المستأجر إذا بنى أو غرس في العين المؤجرة فإن البناء أو الغراس يصبح ملكا للمؤجر عن طريق الالتصاق ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك (م ٥٩٢ مدني) .

ويكون للمحتكر في هذه الحالة حقان يتميزان أحدهما عن الآخر : حق عيني في الأرض المحتلة وهو حق المحكر سالف الذكر ، وحق ملكية تامة في البناء أو الغراس الذي أحدثه في العين المحتلة . ويجوز له أن يتصرف في كل حق مستقلا عن الحق الآخر . فيبيع مثلا البناء أو الغراس مع استبقاء حق المحكر ، ويجب على المشتري في هذه الحالة أجر مثل الأرض المحتلة دون التفات إلى القيمة المقررة في عقد المحكر الأول (٣) . ويبيع حق المحكر مع استبقاء البناء

(١) ولا يقاس على المحتكر المستأجر الذي يقيم بناء على الأرض المؤجرة . وقد قضت محكمة النقض بأنه وإن كان للمحتكر أن يشفع بينائه ، إلا أنه لا يصح أن تقاس حالته على حالة المستأجر الذي يقيم بناء على الأرض التي استأجرها . ذلك أن المحتكر له حق عيني تتحمله العين في يد كل حائز لها ، ويراد به استبقاء الأرض للبناء تحت يد المحتكر مادام قائما بدفع أجر المثل ، بخلاف المستأجر فإن عقد الإيجار لا ينحوله إلا حقا شخصيا قبل المؤجر فلا يثبت له حق الشفعة بوصفه جارا مالكا للبناء (نقض مدني ٣ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٧٧ ص ٥٩٩) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٦١ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٧٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٤ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١٠٠٢ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٨ - ص ٥٧٩) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولكن هذه الأحكام كان معمولاً بها في عهد هذا التقنين .

(٣) فتوى شرعية ٣ ذي الحجة سنة ١٣١٧ الهامة ٥ ص ٧٨١ .

أو الغراس ، وفي هذه الحالة يكون عليه هو أن يدفع أجر المثل لمن اشترى حق الحكر . ولكن يغلب أن يتصرف في الحقين معاً ، فيبيع البناء أو الغراس مقترنا بحق الحكر ، ويحل المشتري في هذه الحالة مكانه في كل من الحكر والبناء أو الغراس ، وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ما يقيمه المحتكر على الأرض من بناء أو غراس يملكه ملكاً خالصاً ، وتتميز هذه الملكية عن حق الحكر . وينبنى على ذلك أن للمحتكر أن يتصرف في البناء أو الغراس منفصلاً عن حق الحكر ، كما إذا باع البناء لمشتري واكتفى بأن يؤجر له حق الحكر ، فيكون للعقار في هذه الحالة ملاك ثلاثة ، صاحب الرقبة والمحتكر وصاحب البناء ، وفي المحتكر بأجرة الحكر لصاحب الرقبة ويستوفى الأجرة المشترطة من صاحب البناء . كما يجوز أن يتصرف المحتكر في حق الحكر دون البناء أو الغراس ، ويصبح هو المستأجر لحق الحكر في هذه الحالة مع بقائه مالكا للبناء أو الغراس . ولكن الغالب أن يتصرف المحتكر في حقيه مجتمعين ، لأن كلا منهما مكمل للآخر » (١) .

ولإذا انقضى حق الحكر وكان البناء أو الغراس لا يزال قائماً في الأرض ، فسرى أن للمحتكر أن يطلب إزالتهما أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتهما مستحقى الإزالة أو البقاء (م ١٠١٠ مدنى) .

٨٠٧ - التزام المحتكر برفع الأجرة - نص قانونى : تنص المادة ١٠٠٣ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ - على المحتكر أن يؤدى الأجرة المتفق عليها إلى المحكر ، ٢ - وتكون الأجرة مستحقة الدفع فى نهاية كل سنة ، ما لم ينص عقد التحكير على غير ذلك » (٢) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٨ - ص ٥٧٩ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٦٢ من المشروع التمهيدى على وجه يطابق ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدى كان يجرى فى الفقرة الأولى على الوجه الآتى : « على المحتكر أو من يخلفه أن يؤدى الأجرة المتفق عليها إلى المحكر أو من يخلفه » . وفى لجنة المراجعة عدلت الفقرة الأولى على الوجه الآتى : « على المحتكر أو من يخلفه فى حق الحكر أن يؤدى الأجرة المتفق عليها إلى المؤجر أو من يخلفه » . وأصبح رقم المادة ١٠٧٨ فى المشروع النهائى . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٥ . وفى لجنة مجلس =

ويخلص من النص المتقدم الذكر أن عقد الحكر يرتب في ذمة المحتكر التزاما شخصياً بدفع الأجرة للمحكر^(١). ويكون للمحكر إذن حقان : حق عيني في الأرض المحكرة وهو ملكية الرقبة مجردة من حق الانتفاع الذي هو حق الحكر، وحق شخصي في ذمة المحتكر بأن يدفع له الأجرة المتفق عليها . ويجب التمييز بين هذين الحقين . فالحق الأول حق عيني كما قدمنا ، وأى نزاع يقع عليه يكون النظر فيه من اختصاص محكمة العقار المحتكر . ويرتب على ذلك أن الدعوى بتصقيع الحكر تكون دعوى عينية لأنها متفرعة عن أصل حق المحكر ، وهو يطلب فيها تعديلا في حقه كمحكر ليزيد المقابل لهذا الحق وهو أجر المثل ، ويكون نظر هذه الدعوى من اختصاص محكمة العقار المحتكر . أما الحق الثاني ، وهو حقه في استيفاء الأجرة عن مدة معينة ، فحق شخصي نظر النزاع فيه من اختصاص محكمة المدعى عليه أى المحتكر^(٢) .

= الشيوخ حذفوا عبارة «أو من يخلفه في حق الحكر» و«أو من يخلفه» في الفقرة الأولى لأن القواعد العامة تقضي دائماً بالتزام الخلف بما يلتزم به السلف . وأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ١٠٠٣ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته بلجته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٩ - ص ٥٨١) .

(١) وينتقل هذا الالتزام الشخصي إلى خلف كل من المحكر والمحتكر ، عاماً كان هذا الخلف أو خاصاً ، وفقاً للقواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨١ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش) .

(٢) وقد قضى بأن الدعوى بمتأخر الحكر تكون كلية أو جزئية تبعاً لمقدار المبلغ المطالب به ، دون الالتفات إلى اعتبار الحكر إيراداً مؤبداً يقدر باعتبار كل سبعة منه في مقام مائة عملاً بحكم المادة ٣٤٦ من قانون المرافعات (القديم) ، لأنه يجب التمييز بين الدعوى بأصل الحكر والدعوى بمتأخر الحكر ، فالأولى عينية وتكون خاصة بحق الوقف في الأرض المحكرة والثانية شخصية ، كالفرق بين دعوى الملكية ودعوى الإيجار . وطلب ما يستجد من الحكر حتى السداد لا يعتبر طلباً مجهول القيمة يحق استئناف الحكم الصادر به ، لأن العبرة في تقدير مثل هذه الدعاوى بمقدار الطلب الأصلي مضافاً إليه ما يستجد من الأجر أو الريع أو الفوائد لغاية تاريخ إقفال باب المرافعة والقضية أمام محكمة أول درجة (المنصورة الكلية ٣ فبراير سنة ١٩٢٧ المحاماة ٧ ص ٥١٠) . وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٧ ص ٢٠٤ هامش ٣ .

ولكن إذا أثير نزاع ، في الدعوى بمتأخر الحكر ، في أصل الحق أى في حق المحكر في العين المحكرة ومن ثم في استحقاقه لمتأخر الحكر ، فإن النزاع يصبح عندئذ نزاعاً في أصل الحق ، وتكون الدعوى من اختصاص محكمة العقار (استئناف مختلط ٢ نوفمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ١٩) . وبهذا المعنى يجب تأويل حكيم آخرين صدرت من محكمة الاستئناف المختلطة ، الأولى

وأجرة الحكر تزيد أو تنقص تبعاً لزيادة أجره المثل أو نقصها ، وقد سبق تفصيل ذلك عند الكلام في تصقيع الحكر^(١) . والأجرة تكون زهيدة في العادة^(٢) ، وفي الأحكام القديمة المنشأة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ تعد لإيراداً دائماً إذا كان الحكر مؤبداً .

وتخضع الأجرة في الحكر للقواعد العامة التي تسرى على الأجرة بوجه عام . فتكون واجبة الدفع في موطن المحتكر ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك . وتتقدم بخمس سنوات^(٣) . ولكنها ، بخلاف الأجرة في عقد الإيجار ، تكون مستحقة الدفع كل سنة ، وفي نهاية السنة أى تكون مؤجلة لا معجلة ، وذلك كله ما لم يقض الاتفاق بغيره (م ١٠٠٣ / ٢ مدنى) .

وإذا لم يدفع المحتكر الأجرة في الميعاد القانوني ، جاز للمحكر مطالبتها بالتنفيذ عيناً مع طلب التعويض إذا كان له مقتضى . ولكن لا يجوز للمحكر أن يطلب فسخ عقد الحكر لعدم الوفاء بالأجرة ، إلا إذا تأخر المحتكر عن الدفع

= في ١٤ يونيو سنة ١٩٠٠ (م ١٢ ص ٣٣٦) والثاني في ٣٠ أبريل سنة ١٩١٤ (م ٢٦ ص ٣٦٦) وما جاء في كتاب الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٧ ص ٢٠٤ .

وقد نصت المادة ٣٣ مرافعات على أنه « إذا كانت الدعوى بطلب تقدير قيمة معينة للحكر أو بزيادتها إلى قيمة معينة ، قدرت بالقيمة السنوية المطلوب تقديرها أو بقيمة الزيادة في سنة مضروباً كل منهما في عشرين » . أما في تقنين المرافعات القديم فتحسب ، في الأحكام المؤبدة ، الأجرة السنوية باعتبار أنها ٧٪ من الأصل شأن كل إيراد مؤبد (استئناف مختلط ٦ يونيو سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٢٢٢ - ٥ يناير سنة ١٩١٤ م ٢٧ ص ١٠٢) . وقد قضت محكمة النقض بأن الدعوى بطلب الزيادة في مربوط الحكر (تصقيع الحكر) ، كالدعوى بأصل الحكر ، تقدر على اعتبارها دعوى بإيراد مؤبد ، فتحسب فيها كل سبعة بمقام مائة (بحسب قانون المرافعات للقديم) . وذلك لأنها في الواقع تتضمن تعديل النسبة بين مقدار ما كان قد ربط من الحكر وقيمة الأرض المحكرة وقت إنشاء الحكر ، وما تكون عليه هذه النسبة بينهما وقت المطالبة بالزيادة . فهي دعوى ينطوى فيها بحث ماهية الاستحكار وأثر تغير صقع الأرض المحكرة في قيمة الحكر المقدر وأثر فعل المستحكر في تحسين الصقع ، مما هو في صميم الحكر ومرتببط بأصله (نقض مدنى ٢٦ يناير سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٢ رقم ١٦١ ص ٤٨٥) .

(١) انظر آلفاً فقرة ٨٠٢ - فقرة ٨٠٣ .

(٢) استئناف مختلط ٩ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٩٣ - مصر الوطنية ٣ أبريل سنة ١٨٩٤ القضاء ١ ص ١٤٧ .

(٣) نقض مدنى ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٥ ص ٩١٢ . استئناف مختلط ٣١ ديسمبر سنة ١٨٩٠ م ٣ ص ١٠٣ - ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ - ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ .

ثلاث سنوات متواليات . فقد نصت المادة ١٠٠٩ من التقنين المدني ، في هذا المعنى ، على أنه « يجوز للمحكر ، إذا لم تدفع له الأجرة ثلاث سنين متوالية ، أن يطلب فسخ العقد^(١) » . فلا يجوز للمحكمة أن تقضى بفسخ عقد المحكر لتأخر المحكر في دفع الأجرة سنة أو سنتين ، أو ثلاث سنوات غير متواليات كما لو تأخر سنتين ثم دفع السنة الثالثة وبعد ذلك تأخر في الوفاء بأجرة السنة الرابعة . وكل ما يملك المحكر في هذه الحالة هو أن يطلب الحكم على المحكر بالأجرة المتأخرة ، وينفذ بها على أمواله ، مع التعويض إن كان له محل . ذلك أن المحكر « يختلف عن الإجارة العادية في أنه حق عيني يكلف المحكر نفقات كثيرة ، ومن ثم فلا يصح أن يهدد بالفسخ إلا بعد الفترة الملائمة من الزمن^(٢) » .

٨٠٨ - التزام المحكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال - نص

مخالفتي : تنص المادة ١٠٠٧ من التقنين المدني على ما يأتي :

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٩ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٨٤ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨١ . وفي لجنة مجلس الشيوخ ، اعترض على تعليق طلب الفسخ على عدم دفع الأجرة ثلاث سنين متوالية بدعوى أن هذه المدة طويلة ، فرد على هذا الاعتراض بأن هذا هو ما استقر عليه القضاء ، على أنه يجوز للمحكر أن ينفذ على المحكر تنفيذاً عينياً في أى وقت شاء ، ويتخذ من الإجراءات الأخرى ما يكفل له استيفاء مقابل المحكر ، ولكن لا يجوز له طلب الفسخ إلا بعد ثلاث سنين ، لأن المحكر يختلف عن الإجارة العادية في أنه حق عيني يكلف المحكر نفقات كثيرة ، ومن ثم فلا يصح أن يهدد بالفسخ إلا بعد هذه الفترة الملائمة من الزمن . وقد أقرت اللجنة النص تحت رقم ١٠٠٩ ، ووافق عليه مجلس الشيوخ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٦ - ص ٥٩٨) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً به في عهد هذا التقنين . (٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٨ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش - وقد رأينا في عقد الامتياز أنه يكفي التأخر سنتين في دفع الأجرة حتى يحق فسخ العقد .

وكان الفسخ للتأخر في دفع الأجرة ثلاث سنوات متواليات ، في عهد التقنين المدني القديم ، يقع دون حاجة لإعذار طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية (نقض مدني ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ المحامة ١٦ رقم ٢٠٤ ص ٤٦٧ - استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٤٩ - جرائمolan في العقود فقرة ١٦٥ هامش ٥ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٨) . ولكن التقنين المدني الجديد ترك المسألة تخضع للقواعد العامة ، ومقتضى تطبيق هذه القواعد أنه لا بد من الإعذار ، وأن للقاضي سلطة تقديرية في إجابة المحكر إلى طلب الفسخ (سليمان مرقس فقرة ٣٣٧ ص ٦٣٧) .

« على المحتكر أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لجعل الأرض صالحة للاستغلال ، مراعيًا في ذلك الشروط المتفق عليها ، وطبيعة الأرض ، والغرض الذي أعدت له ، وما يقضى به عرف الجهة (١) » .

ويخلص من النص المتقدم أن عقد الحكر يرتب في ذمة المحتكر التزاماً ثانياً ، هو الغرض الأساسي من التحكير ، وذلك بإلزام المحتكر أن يصلح الأرض المحتكرة . فإن المحكر لم يكن ليقبل تثقيب الأرض بحق الحكر ، وهو حق خطير يكاد يستغرق حق الملكية ، في مقابل أجرة زهيدة كأجرة الحكر ، إلا لأن المحتكر سيقوم باتخاذ الوسائل اللازمة لجعل الأرض صالحة للاستغلال . فإدخالها إذا كانت منخفضة ، ويرممها إذا كانت في حاجة إلى الترميم ، ويعيد بناءها إذا كانت خربة ، ويسوى سطحها بلعملها صالحة للزراعة إن كانت أرضاً زراعية مع تطهير الترع والمصارف أو حفرها يلزم الأرض من ذلك إذا لم يكن موجوداً .

ويراعى المحتكر في ذلك الشروط المتفق عليها . فإذا لم تكن هناك شروط ، وجب أن يراعى طبيعة الأرض ، فالأرض الزراعية غير أرض البناء . ثم يراعى بعد ذلك الغرض الذي أعدت له الأرض ، فالأرض التي أعدت لزراعة الفاكهة غير الأرض التي أعدت لزراعة الزهور وغير الأرض التي أعدت للمحصولات العادية . ويراعى أخيراً ما يقضى به عرف الجهة ، فقد يقتضيه العرف عناية خاصة أو مسلكاً خاصاً في استغلال الأرض .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٧ من المشروع التمهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، فيما عدا خلافاً لفظياً طفيفاً . وفي لجنة المراجعة أدخل تعديل لفظى على النص فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ١٠٨٢ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٩ . وفي لجنة مجلس الشيوخ سأل أحد الأعضاء عن الجزاء المترتب على حكم النص وهل يكون الفسخ ، وإذا كان الأمر كذلك فلماذا قصر الفسخ في حالة دفع الأجرة على التأخر في الدفع ثلاث سنوات متواليات ؟ فأجيب بأن الجزاء المترتب على النص هو ما تقضى به القواعد العامة في الإخلال بالعقود ، فقد يكون الجزاء الفسخ أو التنفيذ ، أما الحكم الخاص بعدم دفع الأجرة فقد قصد به تحديد المدة التي يكون للمحكر بعدها طلب الفسخ . وأقرت اللجنة النص تحت رقم ١٠٠٧ ، ووافق عليه مجلس الشيوخ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩١ ص ٥٩٣) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدنى القديم ، ولكن هذه الأحكام كان معمولاً بها في عهد هذه التقنين .

وإذا لم يتم المحتكر بهذا الالتزام ، وجب تطبيق القواعد العامة . فيجوز للمحكر أن يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ ، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى . ولم يتطلب القانون شرطاً خاصاً لطلب الفسخ ، بخلاف التأخر في دفع الأجرة حيث تطلب القانون كما رأينا أن يكون التأخر عن أجرة ثلاث سنوات متواليات . فيترك الأمر لتقدير القاضي إذا طلب منه الفسخ ، يستجيب إلى هذا الطلب أولاً يستجيب ، ولا يشترط في ذلك أن يثبت إهمال جسيم في جانب المحتكر . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً يشترط الإهمال الجسيم ، فكانت المادة ١٢٧٠ من هذا المشروع تنص على أنه « إذا وقع من المحتكر إهمال جسيم في القيام بما يجب عليه من تحسين الأرض ، فللمحكر أن يطلب فسخ العقد » . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بالمادة ١٠٠٧ سالفة الذكر (١) ، أى أن المسألة تركت للقواعد العامة ، فلا يشترط إذن في طلب الفسخ الإهمال الجسيم .

§ ٣ - انتهاء الحكر

٨٠٩ - أسباب انتهاء الحكر : ينتهى الحكر بانقضاء الأجل . وقد ينتهى قبل انقضاء الأجل ، ويكون ذلك إما لأسباب خاصة بالحكر وإما لأسباب ترجع إلى القواعد العامة .

فالأسباب الخاصة بالحكر هي : (١) موت المحتكر قبل أن يبنى أو يغرس . (٢) زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة . (٣) صدور قرار إدارى بإنهاء الحكر القائم على وقف خيرى .

ومن الأسباب التى ترجع إلى القواعد العامة : (١) اتحاد الدمة . (٢) هلاك الأرض المحتكرة أو نزع ملكيتها . (٣) عدم الاستعمال .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٧ فى الهامش .

(١) انتهاء الحق بالحكر بانقضاء الأجل

٨١٠ - الأقطار الجديدة المنشأة منذ العمل بالتقنين المدنى الجديد -

نص قانونى : تنص الفقرة الأولى من المادة ١٠٠٨ من التقنين المدنى الجديد على ما يأتى :

« ينتهى حق الحكر بحلول الأجل المعين له » (١) .

وقد قدمنا أن أقصى مدة لحق الحكر فى الأحكار الجديدة التى تنشأ منذ العمل بالتقنين المدنى الجديد ، أى منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، هى ستون سنة . فىنتهى حق الحكر بانقضاء المدة المعينة له إن كانت هذه المدة ستين سنة أو أقل من ذلك ، أما إذا كانت المدة المعينة أكثر من ستين سنة ، انتهى حق الحكر حتماً بانقضاء ستين سنة .

ولما كانت الأحكار الجديدة لا يمكن أن تقام إلا على أراض موقوفة ، فإن جهة الوقف ، عند انتهاء الحق بانقضاء مدته ، تخير ، فيما إذا كان للمحتكر بناء أو غراس لا يزال قائماً على الأرض المحتكرة ، بين طلب إزالته أو طلب استبقائه على الوجه الذى سنبينه فيما يلى .

٨١١ - الأقطار القديمة المنشأة قبل العمل بالتقنين المدنى الجديد :

وقد قدمنا (٢) أن الأحكار القديمة التى أنشئت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سواء أنشئت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، تبقى خاضعة من حيث

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٦٨ من المشروع التمهيدى على الوجه

الآتى : « ينتهى حق الحكر بحلول الأجل المحدد له إن كان البناء الذى أقامه المحتكر قد تهدم أو الغرس الذى أحدثه قد تلف ، وإلا فإن حق الحكر يبقى مادام المحتكر قائماً بدفع الأجرة ، ما لم يتفق على غير ذلك » . وفى لجنة المراجعة عدل النص بحيث أصبح مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ١/١٠٨٣ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١/١٠٨٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١/١٠٠٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٣ - ص ٥٩٦) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، وكان المعمول به فى عهد هذا التقنين هو ما ورد فى نص المشروع التمهيدى قبل تعديله فى لجنة المراجعة .

(٢) انظر آلفاً فقرة ٨٠١ .

المدة للأحكام التي كانت سارية وقت إنشائها، فيجوز أن تكون مؤبدة فلا تنتهي بانقضاء أجل ما^(١). ويجوز أن تكون لمدة محددة، كما يجوز ألا تكون هناك مدة معينة، وفي الحالتين لا ينتهي الحكر، حتى لو انقضت المدة المحددة، ما دام البناء أو الغراس قائماً في الأرض وما دام المحتكر قائماً بدفع الأجرة، وهذا كله ما لم يتفق على غيره. وقد كان نص المشروع التمهيدى في هذا المعنى، إذ كان يجرى على الوجه الآتى: «ينتهى حق الحكر بحلول الأجل المحدد له إن كان البناء الذى أقامه المحتكر قد تهدم أو الغرس الذى أحدثه قد تلف، وإلا فإن حق الحكر يبقى ما دام المحتكر قائماً بدفع الأجرة، ما لم يتفق على غير ذلك». ولكن النص عدل في لجنة المراجعة، فأصبح نص المادة ١٠٠٨ كما استقر في التقنين المدنى الجديد لا ينطبق على الأحكام القديمة. وقد سبقت الإشارة إلى ذلك^(٢).

ولا تثار في الأحكام القديمة مسألة تسوية حساب البناء والغراس عند انقضاء مدة الحكر، فقد تقدم أن الحكر لا ينتهى ما دام البناء أو الغراس قائماً في الأرض. وإنما تثار في حالة استبدال الحكر، وقد كان هذا الاستبدال في مشروع التقنين المدنى إجبارياً إذا انقضت مدة معينة على الحكر، ولكن النص الذى يشتمل على هذا الحكم حذف في لجنة مجلس الشيوخ ولم يستعض عنه بنص آخر، فيكون الاستبدال اختيارياً بحسب اتفاق المحتكر والمحكر^(٣).

(ب) انتهاء الحكر لأسباب خاصة به

٨١٢ - (١) صوت المحكر قبل أنه يبنى أو يفرس - نص قانونى :

تنص الفقرة الثانية من المادة ١٠٠٨ من التقنين المدنى على ما يأتى :

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه متى كان الاحتكار فى أرض الوقف مطلقاً غير مؤقت لأجل معين، كان مؤبداً والمحتكر حق القرار فيه (استئناف وطنى ١٩ ديسمبر سنة ١٨٩٢ الحقوق ٧ ص ٣٤٤). وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الحكر عقد إيجار مؤبد لا يجوز الرجوع فيه (استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦). ويجب التمييز بين الحكم المؤقت ويبقى إلى أطول الأجلين انقضاء مدته وزوال البناء أو الغراس، والحكر الدائم وهو عقد دائمى لا ينتهى (استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٣٩٢).

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٠١.

(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٠١.

« ومع ذلك ينتهى هذا الحق قبل حلول الأجل إذا مات المحتكر قبل أن يبني أو يغرس ، إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء الحكر » (١) .
 ويفترض النص أن المحتكر قد مات قبل أن يبدأ تنفيذ التزامه من البناء أو الغراس في الأرض المحتكرة . ففي هذه الحالة قد تتضرر الورثة من بقاء الحكر ، إما لعجزهم عن البناء أو الغراس ، وإما لعدم اتفاقهم على ذلك . فجعل القانون الخيار للورثة ، وما لم يطلبوا جميعاً بقاء الحكر فيلتزموا بالبناء وبالغراس ويحلوا محل مورثهم في ذلك ، ينتهى الحكر بموت المحتكر وقبل انقضاء أجل الحكر . وهذا الحكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، ولكنه ورد في المادة ٧٠٥ من مرشد الخيران على الوجه الآتي : « إذا مات المستحكر قبل أن يبني أو يغرس في الأرض المحتكرة ، انفسخت الإجارة ، وليس لورثته البناء أو الغراس فيها بدون إذن الناظر » . فالنص هنا لا يكتفى باتفاق الورثة ، بل يوجب أيضاً إذن الناظر ، حتى لا يفسخ الحكر بموت المحتكر .

ويلاحظ أنه في سبب الانتهاء الذي نحن بصددده - موت المحتكر قبل أن يبني أو يغرس - لا تثار مسألة تسوية حساب البناء أو الغراس ، إذ المفروض أن شيئاً من هذا لم يبدأ .

٨١٣ - (٢) زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة - نص قانوني :

تنص الفقرة الثالثة من المادة ١٠٠٨ من التقنين المدني على ما يأتي :
 « وينتهى حق الحكر أيضاً قبل حلول الأجل إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحتكرة ، إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته ، ففي هذه الحالة يبقى الحكر إلى انتهاء مدته » (٢) .

(١) تاريخ النص : لم يرد هذا النص في المشروع التمهيدي ، وقد أضافته لجنة المراجعة تحت رقم ٢/١٠٨٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/١٠٨٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/١٠٠٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٥ - ص ٥٩٦) .
 ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم . ولكن الحكم منصوص عليه في المادة ٧٠٥ من مرشد الخيران على الوجه الآتي : « إذا مات المستحكر قبل أن يبني أو يغرس في الأرض المحتكرة ، انفسخت الإجارة ، وليس لورثته البناء أو الغراس فيها بدون إذن الناظر » .
 (٢) تاريخ النص : لم يرد هذا النص في المشروع التمهيدي ، ولم تعرض له لجنة المراجعة ولا مجلس النواب . وفي لجنة مجلس الشيوخ أضيف النص كفقرة ثالثة للمادة ١٠٠٨ . وقد راعت =

ويرجع السبب في وضع هذا النص إلى أن قانون الوقف كان يجعل الوقف جوقوتا في بعض الحالات ، فينتهى بانقضاء المدة المعينة له ، أو بانقراض الطبقات المعينة ، أو بصيرورة نصيب المستحقين قليل القيمة . فإذا انتهى الوقف لسبب من هذه الأسباب ، أو أبطل أو استبدل ، وزالت صفة الوقف عن الأرض ، وجب النظر في مصير الحكر الذي قد يكون مترتباً عليها . وقد جرى التقنين المدني الجديد على السياسة التي توخاها من التضييق في حق الحكر والعمل على إنهائه ما أمكن ذلك ، فنص على أنه إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة ، سواء حكرت بعد العمل بالتقنين المدني الجديد أو قبل العمل به انتهى الحكر بزوال صفة الوقف . وهنا يجب النظر في تسوية حساب البناء أو الغراس الذي قد يكون قائماً في الأرض بعد انتهاء الحكر ، وسنعرض لهذه المسألة في الفقرة التالية .

واستثنى المشرع سببين لم يجعل فيهما زوال صفة الوقف عن الأرض المحكرة مفضياً إلى انتهاء حق الحكر ، هما رجوع الواقف في وقفه وإنقاصه لمدته . ففي هاتين الحالتين يكون الواقف « ناقضاً لما تم من جهته » ، فيتعين أن يرد عليه سعيه ^(١) . ومن ثم يبقى الحكر قائماً على الأرض ، حتى بعد أن زالت عنها صفة الوقف برجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته . ويستمر الحكر قائماً على الأرض وقد أصبحت مملوكة ، وذلك إلى انقضاء مدته أو إلى أن ينتهى بسبب آخر غير انقضاء المدة .

وصدر بعد ذلك المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بإلغاء نظام الوقف

= اللجنة في هذه الإضافة أن تجعل زوال صفة الوقف مفضياً إلى زوال حق الحكر ، وذلك لمواجهة أحكام قانون الوقف التي تجعل الوقف موقوتاً في بعض حالاته ينتهى بانتهاء المدة أو بانقراض الطبقات أو بصيرورة نصيب المستحقين قليل القيمة . وهذه الأحكام تتطلب مواجهة حالة الأحكام المقررة على هذه الأعيان التي تزول عنها صفة الوقف لسبب أو أكثر من هذه الأسباب . فنص على انتهاء الحكر لهذا السبب ، على أن تواجه القواعد العامة ما يترتب على ذلك من حيث التمويضات وكيفية توزيعها . ولكن اللجنة استثنت حالة زوال صفة الوقف بسبب رجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته ، وهو بهذا يكون ناقضاً لما تم من جهته فيتعين أن يرد عليه سعيه . وأصبح رقم النص ٣/١٠٠٨ ، ووافق عليه مجلس الشيوخ كما وضعتة بلنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٥ - ص ٥٩٦ وص ٦١٤) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، وهو نص مستحدث لمواجهة حالات انتهاء الوقف وفقاً لأحكام قانون الوقف .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٦ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش .

على غير الخيرات ، وقد نصت المادة الثانية منه بأن « يعتبر منتها كل وقف لا يكون مصرفه في الحال خالصا لجهة من جهات البر » . فزالت بذلك صفة الوقف عن جميع الأراضي الموقوفة وقفا أهليا ، واستتبع ذلك انتهاء الأحكام التي كانت قائمة على هذه الأراضي بزوال صفة الوقف عنها . وقد أكدت المادة ٧ من المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ هذا الحكم : إذ نصت على ما يأتي : « يعتبر منتها بسبب زوال صفة الوقف كل حكر كان مرتبا على أرض انتهى وقفها وفقاً لأحكام هذا القانون . وفي هذه الحالة تتبع الأحكام المقررة في المواد ١٠٠٨ وما بعدها من القانون المدني » . وقد قصد بوجه خاص ، من مواد التقنين المدني المشار إليها ، المادة ١٠١٠ التي تنظم تسوية حساب البناء أو الغراس الذي يكون قائماً بالأرض عند انتهاء الحكر . وهذا ما ننتقل الآن إليه .

٨١٤ - تسوية حساب البناء أو الغراس عند انتهاء الحكر - نص قانوني :

تنص المادة ١٠١٠ من التقنين المدني على ما يأتي :

« ١ - عند فسخ العقد أو انتهائه يكون للمحكر أن يطلب إما إزالة البناء أو الغراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتهما مستحق الإزالة أو البقاء . وهذا كله ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره . ٢ - وللمحكمة أن تمهل المحكر في الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر الإمهال ، وفي هذه الحالة يقدم المحكر كفالة لضمان الوفاء بما يستحق في ذمته » (١) :

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٧١ من المشروع التمهيدى على الوجه

الآتي : « ١ - عند فسخ العقد أو انتهائه يجوز للمحكر أن يطلب إزالة البناء والغراس ، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك . ٢ - فإذا كان من شأن الإزالة أن تلحق ضرراً جسيماً بالأرض ، فله أن يستبقى البناء والغراس في مقابل دفع قيمتهما مستحق الإزالة ، وللمحكمة أن تمهله في الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر ذلك » . وأقرته لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي طفيف تحت رقم ١٠٨٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٢ . وفي لجنة مجلس الشيوخ لوحظ أن النص لم يتعرض إلا للإزالة ، فأضيف إليه حق المحكر في استبقاء البناء أو الغراس مع دفع قيمته مستحق الإزالة أو البقاء وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية . أما الإضافة التي تقضى بوجوب تقديم كفالة ، فذلك لضمان الوفاء حتى تكون مقابل الإمهال . وجاء في تقرير اللجنة ما يأتي : « عدلت اللجنة الفقرة الأولى من هذه المادة ، وجعلت للمحكر عند فسخ العقد أو انتهائه أن يطلب إما إزالة البناء والغراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتهما مستحق الإزالة أو البقاء . وقد رأت اللجنة أن تقر هذا الخيار لتيسر الانتفاع بما أقامه المحكر »

وتطبيق هذا النص يكون في إحدى حالتين :

(الحالة الأولى) إذا فسخ عقد المحكر ، ويفسخ كما رأينا لتأخر المحتكر في دفع الأجرة ثلاث سنوات متواليات ، أو إذا أهمل في إصلاح الأرض . ففسخ المحكر يستوجب ، إذا كان في الأرض بناء أو غراس قائم ، تسوية حسابه . (الحالة الثانية) إذا انتهى المحكر بانقضاء أجله في الأحكار الحديثة المنشأة منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩^(١) ، أو بزوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة^(٢) ، فانتهاؤه بأحد هذين السببين يستوجب هنا أيضاً ، إذا كان في الأرض بناء أو غراس ، تسوية حسابه .

فإذا اقتضى الأمر تسوية حساب البناء أو الغراس في حالة من الحالتين المتقدمتي الذكر ، كان الخيار للمحكر . فله أن يطلب إزالة البناء أو الغراس من الأرض ، حتى يسترد الأرض خالية . وله أن يطلب استبقاء البناء أو الغراس ، وفي هذه الحالة يدفع للمحتكر أقل قيمتهما مستحق الإزالة أو البقاء ، فقد تكون قيمتهما مستحق البقاء أقل من قيمتهما مستحق الإزالة وذلك إذا كانت متخلفات البناء أو الأشجار بعد الهدم أو القلع لها قيمة وهي مفصولة عن الأرض أعلى من قيمتها وهي باقية فيها . وقد تكون القيمة الواجبة الدفع للمحتكر عالية لا يستطيع المحكر دفعها مرة واحدة ، فأجاز القانون للمحكمة ، إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر ذلك ، أن تمنح المحكر أجلاً للدفع ، أو أن تجعل الدفع على أقساط ، بشرط أن يقدم للمحتكر كفالة أو رهناً لضمان الوفاء بما يستحق في ذمته .

= في الأرض ، وخالفت المشروع في قصر حق المحكر في استبقاء البناء أو الغراس على الحالة التي يكون فيها من شأن الإزالة أن تلحق ضرراً جسيماً بالأرض . وعلى هذا الأساس رأت اللجنة أن تعدل الفقرة الثانية من المادة نفسها ، وأن تقصر حكمها على تحويل المحكمة حق إهمال المحكر في الدفع إذا كانت هناك ظروف تبرر الإهمال ، وأوجبت في هذه الحالة أن يقدم المحكر كفالة لضمان ما يجب عليه أداؤه للمحتكر . وأصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ١٠١٠ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته بلحته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٩ - ص ٦٠٨) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن هذه الأحكام مأخوذة في مجموعها من الشريعة الإسلامية .

(١) انظر آنفاً فقرة ٨١٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨١٣ .

وهذه الأحكام تسرى إذا لم يوجد اتفاق بين المحكر والمحتكر على غيرها :
فقد يتفقان على أن يترك المحتكر البناء أو الغراس دون تعويض ، أو يتفقان على
تعويض أكبر أو أقل مما يقرره القانون .

٨١٥ - (٣) صدور قرار إداري بإنهاء المحكر القائم على وقف خيري :

بعد أن زالت الأحكام القائمة على الأراضي الموقوفة وقفاً أهلياً على النحو الذي
وأيناه فيما تقدم ، لم تبق إلا الأحكام القائمة على الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً
والأحكام القائمة على الأراضي غير الموقوفة . وقد عالج المشرع من هذه الأحكام
تلك التي تقوم على الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً ، فنص على إجراءات حاسمة
لإنهائها كما سنرى . وبقيت الأحكام القائمة على الأراضي غير الموقوفة دون
علاج ، فلا يجوز بوجه عام إنهاؤها قبل انقضاء مدتها إلا بالتراضي بين المحكر
والمحتكر ، ويهون من أمرها أنها قلة ضئيلة .

أما الأحكام القائمة على الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً ، فقد تعاقبت في شأنها
تشريعات ثلاثة تجعلها تنتهي بقرار إداري من وزير الأوقاف : القانون رقم
٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ والقانون رقم ٩٢٥ لسنة ١٩٥٤ والقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ .
وقد قدمنا^(١) أن القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ أجاز لوزير الأوقاف في
إنهاء المحكر القائم على وقف خيري . فبعد أن حلت الأوقاف الأهلية ، ولم تبق
إلا الأوقاف الخيرية وأكثرها تحت نظارة وزارة الأوقاف ، رؤى ، تمشياً مع
السياسة التي تقضي بالتضييق من الأحكام ما أمكن ذلك ، ورغبة في إنهاء
الأحكام التي تضر بمصلحة الأعيان الموقوفة ، أن يصدر القانون المشار إليه ،
ويقضى بأنه يجوز لوزير الأوقاف ، بعد موافقة المجلس الأعلى للأوقاف ، أن
ينهى بقرار منه أي محكر يقوم على وقف خيري إذا اقتضت مصلحة الوقف
ذلك^(٢) . فإذا كان على الأرض بناء أو غراس للمحتكر ، فإن القانون المشار
إليه يقضى بتسوية الحساب على الوجه الآتي :

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٩٧ .

(٢) وكانت محكمة مصر الكلية الشرعية قد قضت قبل ذلك بأنه متى تبين أن المحكر من شأنه
الإضرار بالوقف ، فإنه يجوز الحكم في أي وقت بإنهائه (مصر الكلية الشرعية ٦ مارس سنة ١٩٣٤
الحماية الشرعية ٦ ص ٦٦١) - وانظر استئناف وطني ١٥ يونيو سنة ١٨٩٣ الحقوق ٨ ص ٢٥٧ -
سليمان مرقس فقرة ٣٤٢ ص ٦٣٩ .

تختص وزارة الأوقاف بثلاثة أرباع ثمن الأرض ، ويختص المحتكر بالربع الباقى من ثمن الأرض وبكل ثمن البناء والغراس . أما إذا لم يكن فى العين بناء ولا غراس ، فثمنها يقسم بين وزارة الأوقاف والمحتكر ، للأولى ثلاثة أرباع الثمن وللآخر الربع .

ويلاحظ أن القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ المشار إليه قد تحيف حق المحتكر ، إذ قدره بربع ثمن الأرض ، مع أن وزارة الأوقاف نفسها كانت كما رأينا (١) تعتنق نظرية تذهب فيها إلى أن حق المحتكر يقدر بالثلثين ، وقد أخذت محكمة النقض ، كما سنرى فى الفقرة التالية ، بهذه النسبة فى تقدير قيمة استبدال الحكر .

ثم صدر القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ يتضمن أحكاماً قصد منها تبسيط الإجراءات التى رسمها القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ وتيسيرها ، ومنها أن تقوم المحكمة عند عدم الاتفاق بين وزارة الأوقاف والمحتكر على ثمن الأرض ببيع العين الموقوفة وفقاً للأحكام المقررة للبيع الاختيارى فى قانون المرافعات .

« وعلى أثر صدور هذا القانون (قانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤) - كما تقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ الذى حل محله كما سنرى - أوجدت الوزارة (وزارة الأوقاف) من التسهيلات ما يمكن المحتكر من الاستبدال ، فقررت أن يكون الاستبدال مقسطاً بأن يدفع المحتكر خمس الثمن والباقى على خمس عشرة سنة . إلا أنه رغماً عن ذلك فإن هذا القانون لم يحقق الغاية المرجوة ، وسارت عملية الاستبدال فى بطء شديد حتى كادت تتوقف . . وذلك بسبب ما صادف الوزارة من عقبات ومسائل استعصى حلها . ومن ذلك تعدد المحتكرين ، وقد يكون المحتكر وقفاً أهلياً انتهى على مستحقين كثيرين غير معروفين للوزارة ، ومن الصعوبة بمكان بل من المتعذر فى كثير من الأحوال إعلانهم بقرار إنهاء الحكر ، وإن أعلنوا فقد يقبل البعض الاستبدال دون البعض الآخر . . . »

وانتهى الأمر إلى صدور القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ يلغى القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ ويحل محله . وتنص المادة الأولى منه على أن « ينتهى حق الحكر

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٠٣ .

على الأعيان الموقوفة بقرار يصدره وزير الأوقاف إذا اقتضت المصلحة ذلك ، على أن يتم إنهاء جميع الأحكار خلال مدة لا تزيد على خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون . وتنص المادة الثانية على أن « يختص الوقف مالك الرقبة بثلاثة أخماس ثمن الأرض والمحتكر بباقي الثمن . . . » . وتنص المادة الثالثة على أنه « يخطر المحتكر بالقرار الصادر بإنهاء الحكر بخطاب موصى عليه يعلم الوصول ، كما ينشر القرار المذكور في الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين ويلصق لمدة أسبوع على الباب الرئيسى لمقر البوليس أو العمدة في المدينة أو القرية التى يوجد فى دائرتها العقار . . . » . وتنص المادة السادسة على أن « تشكل لجنة الأحكار العليا من مدير إدارة الشؤون القانونية ومن مدير قسم الأملاك والأحكار ومدير قسم الأعيان والاستبدال بالوزارة وعضو من إدارة الفتوى والتشريع المختصة بمجلس الدولة وتكون الرئاسة لأعلامهم درجة . وتختص هذه اللجنة بالمسائل التى تحال إليها من لجان شؤون الأحكار (وهى اللجان التى تتولى فحص الأوراق والمستندات المتعلقة بالعقارات المحتكرة) ، ويجوز لها أن تقرر التصرف فى ثلاثة أخماس الأرض إما بالاستبدال إلى المنتفع الظاهر لها أو إلى بعض المحتكرين أو أحدهم . . كما يجوز لها أن تقرر فرز وتجنيب هذا النصيب . ويعتبر المحتكر فى هذه الحالة مالكا لخمسى الأرض ويحل محل الوزارة فى جميع حقوقها . وتسرى على العلاقة بين المشتري والمحتكر أحكام عقد الإيجار . وتتبع بالنسبة للمنشآت المقامة على الأرض أحكام المواد ٩٢٤ و ٩٢٥ و ٩٢٦ من القانون المدنى . » . وتنص المادة السابعة على أن « يكون فرز وتجنيب نصيب الوزارة فى الرقبة طبقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار إليه . وإذا رأت لجنة القسمة بيع العقار جميعه بالمزاد العلنى لعدم إمكان قسمته بغير ضرر أو تعذر قسمته بسبب ضآلة الأنصباء ، وكانت الأرض مقاماً عليها منشآت ، فعلى لجنة القسمة تقدير ثمن للمنشآت والأرض كل على حدة ليجرى البيع على أساسه . فإذا زاد أو نقص الثمن الراسى به المزاد للعقار جميعه عن هذا التقدير ، وزع الفرق بين المنشآت والأرض بنسبة الثمن الاساسى الذى قدر لكل منهما » . وتنص المادة التاسعة على أن « يتم الاستبدال بالتوقيع على العقد من وزير الأوقاف أو من ينييه ويشهر العقد » .

ويلاحظ أن قيمة حق المحتكر قد ارتفعت في هذا القانون الأخير من الربع إلى الخمسين ، ولكنها لا تزال دون الثلثين .

(ج) انتهاء الحكر لأسباب ترجع إلى القواعد العامة

٨١٦ - (١) اتحاد الذمة : كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد ينص فى المادة ١٢٧٢ منه على ما يأتى : « ينتهى حق الحكر باتحاد الذمة ، إذا تملك صاحب الرقبة المنفعة ، أو إذا تملك صاحب المنفعة الرقبة » . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة ، لأنه مجرد تطبيق لأحكام اتحاد الذمة (١) .

فإذا ملك المحكر حق الحكر أو ملك المحتكر حق الرقبة ، كأن ورث أحدهما الآخر ، انتهى الحكر باتحاد الذمة ، وأصبح المحكر أو المحتكر مالكا للأرض ملكية تامة . وقد يضع المحتكر يده على الأرض المحتكرة باعتبارها مالكا لها ، ويمتنع عن دفع أجرة الحكر ، وتكون حيازته للأرض كمالك خالية من الغموض ، فيتملك الرقبة بالتقادم ، وذلك بانقضاء ثلاث وثلاثين سنة إذا كانت الأرض وقفاً (٢) وخمس عشرة سنة إذا كانت الأرض ليست بوقف (٣) . ومنذ يصبح

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٩ - ص ٦٠٠ فى الهامش .

(٢) استئناف مختلط ٢٢ مايو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٣٥ .

(٣) استئناف مختلط ٢١ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٥٩ - أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ - ٣٠ يناير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٤٧ - استئناف وطنى ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٣١ .

المحكمة رقم ٣١٩ ص ٦٢٥ - أحمد فتحي زغلول ص ٢٩١ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٦٠ - وانظر آنفاً فقرة ٧٩٩ فى الهامش - ولا بد من تغيير صفة وضع اليد حتى يملك المحتكر الرقبة بالتقادم ، وتغيير الصفة فى وضع اليد لا يكون إلا بعمل مادي أو قضائي مجابه لصاحب الحق . فإذا باع المحتكر العين دون أن يشير فى العقد إلى أنها محكرة ، فذلك منه لا يعد تغييراً فى الصفة لأنه لم يحصل فى مواجهة الوقف (نقض مدنى ١٤ مايو سنة ١٩٤٢ مجموعة عمر ٣ رقم ١٥٧ ص ٤٤٤ - وانظر أيضاً نقض مدنى ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٥ ص ٩١٢ - استئناف مختلط ٦ ديسمبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٥٤ - ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ - ٧ يونيو سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ٣٥٤ - ١٠ أبريل سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١١٧ .

وإذا وقف المحتكر بناءه القائم على الأرض المحتكرة مقترناً بحق الحكر ، وأقر فى حجة إنشاء الوقف بأنه محتكر للأرض التى يقوم عليها البناء ، فهذا الإقرار يمنع من تملكه رقبة الأرض المحكرة بالتقادم ، ولا يؤثر فى ذلك سكوت المحكر عن مطالبة المحتكر بالحكر السنوى مدة طويلة ، لأن وضع اليد سببه معلوم من حجة الوقف ولم يطرأ عليه تغيير (نقض مدنى ٢ يونيو -

المحتكر مالكا للرقبة بالتقادم ، فإن حق الحكر يزول باتحاد الذمة في شخص المحتكر (١) .

وقد يشتري المحتكر حق الرقبة ، فإذا كانت الأرض موقوفة كان الشراء بطريق الاستبدال . وعندئذ يصبح مالكا للأرض ملكية تامة ، ويزول حق الحكر باتحاد الذمة في شخصه . وكذلك يجوز أن يشتري المحتكر حق الحكر ، فإذا كان هذا الحق موقوفاً كان الشراء بطريق الاستبدال . وعندئذ يصبح مالكا للأرض خالية من حق الحكر ، ويزول هذا الحق باتحاد الذمة في شخصه . ويطلق على انتهاء حق الحكر بطريق الشراء « استبدال الحكر » . وقد قدمنا أن استبدال الحكر كان في مشروع التقنين المدنى الجديد إجبارياً بعد انقضاء مدة معينة على الحكر ، ولكن النص القاضى بذلك حذف في لجنة مجلس الشيوخ (٢) ، فأصبح الاستبدال اختيارياً ، وذلك فيما يتعلق بالأحكام القائمة على أراض غير موقوفة ، لأن الأحكام القائمة على أراض موقوفة وقفاً أهلياً قد زالت كما قدمنا (٣) ، والأحكام القائمة على أراض موقوفة وقفاً خيرياً يجوز إنهاؤها بقرار من وزير الأوقاف كما رأينا (٤) . وإذا وقع استبدال الحكر القائم على أرض غير موقوفة بالاتفاق بين المحتكر والمحتكر ، جاز تطبيق قواعد استبدال الحكر الواردة في النصوص المحذوفة ، لأنها تتضمن الأحكام الواردة في لوائح وزارة الأوقاف ، وقد أقرتها محكمة النقض في حكمها المعروف (٥) .

= سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٥٢ ص ١١٧-٢٣ أبريل سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٥٢ ص ١٠٩٨ - استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥) .

(١) سليمان مرقس فقرة ٣٤٠ ص ٦٣٨ هامش ٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ في الهامش .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٩٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٨١٥ .

(٥) الحكم الصادر في ١٤ يونيو سنة ١٩٣٤ (مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٣٩ -

انظر آنفاً فقرة ٨٠٣) - وقد استطرد هذا الحكم إلى بيان أن نظرية وزارة الأوقاف من توزيع ريع الأرض مثالة بين المحتكر والمحتكر ، للأول الثلث وللثاني الثلثان ، غير صحيحة فيما يتعلق بتقزير أجرة الحكر ، ولكن لها أساس من الصحة في تقدير قيمة استبدال الحكر ، فقالت : « حل أن نظرية وزارة الأوقاف ، إذا كانت غير صحيحة فيما يتعلق بالأجرة السنوية التي يجب على المحتكر دفعها ، فلها أساس من الصحة فيما يتعلق بتقدير الحكر عند إرادة استبدال الأرض المذكورة ، ذلك الحكر الذي تكون قيمته في عشرين سنة على الأقل هي قيمة البديل الذي يدفعه »

= المحتكر . حقاً إن في هذه الصورة يمكن تماماً القول بأن للمحتكر حق البقاء والقرار في الأرض ، وأن هذه الأرض معيبة بقدر هذا الحق الذي عليها ، وأن صاحبها ، وهو الوقف ، لا يستطيع عند البيع أخذ ثمنها كما لو كانت حرة خالية من هذا الحق العيني المقرر عليها للمحتكر ، بل يجب أن يترك من ثمنها للمحتكر ما يقابل حقه العيني ذلك . وهذا النظر ليس جديداً ، بل إن الشارع أشار إليه في المادة ١٨ من لائحة سنة ١٨٩٥ التي نصها : « ديوان الأوقاف يقبل استبدال الأراضي المحكورة بقيمة تعادل أجر مثلها في الحكر مدة عشرين سنة على الأقل بمراعاة تصقيع .. الخ » . فقول « أجر مثلها في الحكر » لا يفهمه أحد من يعرفون العربية إلا على اعتبار أن لفظي « في الحكر » هما حال وقيد أو وصف للفظ « مثلها » ، وكأنه قال « أجر مثلها محكوراً » . ومن المقرر أن المثل إذا كان محكوراً أى مقرراً عليه حق البقاء والقرار الذي للمحتكر ، فإن أجره ينقص بقدر ما هو معيب بهذا الحق العيني . وإذا كانت وزارة الأوقاف تقدر ما يخص الوقف صاحب الرقبة بالثلث من الأجرة وما يخص المحتكر بالثلثين ، ثم نأخذ قيمة هذا الثلث عشرين مرة وتجعله هو قيمة البديل الذي في مقابله تتنازل عن الأرض للمحتكر تنفيذاً لقرار مجلسها الأعلى المقدم ضمن مستنداتها ، فإن القانون كما نرى يقر ما رآه مجلس الأوقاف الأعلى من جهة جعل قيمة الأجرة التي تقدر بقصد الاستبدال منقوصة ملاحظاً في تنقيصها أن للمحتكر حقاً على الأرض يعيها ويقلل من قيمتها . أما كون هذه الأجرة التي للوقف تكون الثلث من كامل الأجرة ، فهذا مالا أساس له سوى التحكم الذي لا بد منه . ولكن ربما كان تحكماً قريباً من الصواب ، إذ قانون المرافعات في تقدير قيمة الدعاوى يقدر رقبة العين بنصف قيمة الكل ، كما يقدر حق الانتفاع بنصف قيمة الكل . وإذا كان انتفاع المحتكر يمكناً أن يدوم بدوام دفعه أجرة المثل ، أمكن أن يقال إن قيمته يصح أن تكون أكثر من قيمة حق الانتفاع العادي الذي أكثر ما يطول يكون على قدر مدة حياة المنتفع . هذا وإن منازعات الخصوم في هذه الدعوى هي التي جعلت المحكمة تستطرد لهذا البحث الخاص بتقرير الحكم لأجل الاستبدال ، حتى يتميز عن التقدير لأجل الدفع السنوي وهو موضوع الدعوى « (نقض مدني ١٤ يونيه سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٤٨ - ص ٤٤٩) » .

وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً لتقدير « الحكر لأجل الاستبدال » قنن فيه الأحكام التي أشارت إليها محكمة النقض فيما تقدم ، وذلك بعد أن أورد المشروع الحالة التي يكون فيها استبدال الحكر إجبارياً (انظر آنفاً فقرة ٨٠١ في الهامش) ، فنصت المادة ١٢٧٤ من المشروع على ما يأتي : « في تعيين الثمن الذي يشتري به حق الرقبة وحق المحتكر ، تتخذ القيمة الإيجارية للأرض بالحالة التي هي عليها أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، إلا إن كان صقع الأرض لا يسمح لصاحبها بأن يحصل على ثمنها في تلك المدة وإنما يتطلب ذلك مدة أطول ، ففي هذه الحالة تقدر الأجرة عن المدة الأطول . ويكون ذلك ثمناً للعين كلها ، يختص حق الرقبة منه بالثلث ، وحق الحكر بالثلثين » .

انظر في استبدال الحكر استئناف مختلط ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥٠ - ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥١ - في أنه اختياري استئناف مختلط ٦ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ٨٥ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٢ .

وقد يشفع المحتكر في حق الرقبة إذا بيعت ، أو يشفع المحكر في حق المحكر إذا بيع ، وفي الحالتين يزول حق المحكر باتحاد الذمة ، في شخص المحتكر في الحالة الأولى ، وفي شخص المحكر في الحالة الثانية (١) .

٨١٧ - (٢) هلاك الأرض المحتكرة أو نزاع ملكيتها : كان المشروع

التمهيدى للتقنين المدنى الجديد ينص في المادة ١٢٧٥ منه على ما يأتي : « ١ - ينتهى حق المحكر بهلاك الأرض المحكرة . ٢ - وإذا نزعت ملكية الأرض المحكرة للمنفعة العامة ، يوزع التعويض بين حق الرقبة وحق المحكر بنسبة كل منهما محسوبة على الأساس المبين في المادة السابقة ، وعلى هذا الأساس يوزع التعويض عن أى ضرر يلحق بالرقبة والمحكر على السواء » . وحذفت هذه المادة في لجنة مجلس الشيوخ ، « لأن في القواعد العامة ما يغنى عن الأحكام الواردة (٢) بها » . والمادة السابقة التى يشير إليها النص هى المادة ١٢٧٤ من المشروع التمهيدى ، وهى التى تقضى بأنه لتعيين ثمن الرقبة و ثمن حق المحكر تتخذ القيمة الإيجارية للأرض أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، يختص حق الرقبة منه بالثلث وحق المحكر بالثلثين (٣) .

ولما كانت القواعد العامة الواجبة التطبيق في هذه المسألة تقضى بأن هلاك العين المحتكرة أو نزاع ملكيتها للمنفعة العامة ينهى حق المحكر ولا يكون للمحتكر الرجوع بتعويض عن حقه ، فإن نصوص المشروع التمهيدى المحذوفة ، وهى متعارضة مع القواعد العامة كما نرى ، لا يجوز تطبيقها بعد أن حذفت . فإذا هلكت الأرض المحكرة ، وهذا لا يكون إلا نادراً كما إذا أكلها البحر ، انتهى بطبيعة الحال كل من حق الرقبة وحق المحكر . والصورة العملية لهلاك الأرض المحكرة هى الهلاك المعنوى بأن تنزع ملكيتها للمنفعة العامة وعند ذلك تصبح الأرض ملكاً عاماً ، وينتهى حق المحكر ، ولا يكون للمحتكر إلا التعويض عن

(١) ولكن لا يجوز للمحتكر أن يأخذ بالشفعة عقاراً مجاوراً للأرض المحتكرة ، حتى لو كان هو المالك الوحيد للمباني المقامة على الأرض المحتكرة (استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٩٤٦ ص ٥٨٢ ١٨٣) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٦ - ص ٦٠٨ في الهامش .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ في الهامش .

البناء أو الغراس الذي قد يكون قائماً في الأرض المحكرة . وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأنه لما كانت الشريعة الإسلامية تقضي بأنه إذا خرب البناء المحتكر أو جف شجره، ولم يبق لها أثر في أرض الوقف، ومضت مدة الاحتكار، فإن الأرض تعود إلى جهة الوقف، ولا يكون للمحتكر ولا لورثته حق البقاء وإعادة البناء، وبأنه إذا لم يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة فإن العقد يفسخ وتسقط عن المحتكر أجرة المدة الباقية . لما كان ذلك كان نزع ملكية الأرض المحكورة هي وما عليها من بناء للمنفعة العامة يترتب عليه حتماً أن يفسخ عقد الاحتكار، ويسقط ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار، ولا يكون له إلا ثمن بنائه، أما الوقف فيكون له كل ثمن الأرض (١) .

٨١٨ - (٣) عدم الاستعمال - نص قانوني : تنص المادة ١٠١١ من التقنين المدني على ما يأتي :

« ينتهي حق الحكر بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة ، إلا إذا كان حق الحكر موقوفاً فينتهي بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة » (٢) .
وقد قدمنا (٣) ، أن حق الحكر منفصل عن حق الرقبة ، وأن أحدهما قد

(١) نقض مدني ١١ يناير سنة ١٩٤٠ مجموعة غمر ٣ رقم ٢٢ ص ٥٢ - ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ١٠٧ ص ٨١٦ - المحكمة العليا الشرعية ٧ مارس سنة ١٩٣٨ المحاماة ١٨ رقم ٤٨٩ ص ١٣٠ - محكمة الإسكندرية المختلطة ٨ يناير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٩ - سليمان مرقس فقرة ٣٤١ ص ٦٣٩ هامش ١ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٧٦ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة عدل على الوجه الآتي : « ينتهى حق الحكر بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة » ، وأصبح رقمه ١٠٨٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٦ . وفي لجنة مجلس الشيوخ لوحظ أن حق الحكر ، ولو كان على أرض موقوفة ، ليس وقفاً حتماً ، فلا محل لأن يؤخذ في انتهائه بالمدة المقررة للأرض الموقوفة . وأعيد النص إلى ما كان عليه في المشروع التمهيدى ، وجعل الأصل في حق الحكر أن ينتهى بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة عوضاً عن ثلاث وثلاثين سنة أخذاً بالقواعد العامة في التقادم المسقط ، وتستثنى من ذلك الحالة التي يكون فيها الحكر موقوفاً فينتهى بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلت بلجته تحت رقم ١٠١١ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٨ - ٦١٢) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكامه كان معمولاً بها في عهد هذا التقنين لأنها تتفق مع القواعد العامة .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٠٥ .

يكون موقوفاً دون الآخر. فقد تكون الأرض موقوفة وهذا هو الغالب، ويكون حق الحكر عليها موقوفاً هو أيضاً أو يكون غير موقوف. ولا يلزم من إنشاء الحكر على أرض موقوفة أن يكون الحكر نفسه موقوفاً، بل هو ينشأ غير موقوف، وإذا أريد وقفه وجب إنشاء الوقف بتصرف مستقل. وقد تكون الأرض غير موقوفة، ويكون حق الحكر عليها موقوفاً أو يكون غير موقوف. فيمكن إذن أن نتصور حق حكر موقوف على أرض غير موقوفة، كما يمكن أن نتصور حق حكر غير موقوف على أرض موقوفة.

والذي يعتد به في انتهاء الحكر بعدم الاستعمال هو حالة حق الحكر ذاته. لا حالة الأرض المحكرة. فإذا كان حق الحكر غير موقوف، انتهى بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة^(١)، ولو كانت الأرض المحكرة موقوفة، وذلك وفقاً للقواعد العامة المقررة في سقوط الحق بعدم الاستعمال. وإذا كان حق الحكر موقوفاً، انتهى بعدم الاستعمال مدة ثلاث وثلاثين سنة، ولو كانت الأرض المحكرة غير موقوفة، وذلك وفقاً للقواعد العامة المقررة في شأن الوقف.

المبحث الثاني

عقد الإيجارين وعقد خلو الانتفاع

§ ١ - عقد الإيجارين

٨١٩ - **خاصية عقد الإيجارين - نص قانوني :** تنص المادة ١٠١٣ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - عقد الإيجارين هو أن يحكر الوقف أرضاً عليها بناء في حاجة إلى الإصلاح، مقابل مبلغ منجز من المال مساوٍ لقيمة هذا البناء وأجرة سنوية للأرض مساوية لأجر المثل. ٢ - وتسرى عليه أحكام الحكر إلا فيما نصت عليه الفقرة السابقة^(٢).

(١) استئناف محتلط ٢١ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٥٩ - أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥.

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٧٧ من المشروع التمهيدى على وجه =

ويتبين من هذا النص أن خاصية عقد الإيجاريتين أنه حكر يقع على أرض مشغولة ببناء في حاجة إلى الإصلاح. فهو حكر من نوع خاص، إذ أن الحكر يقع على أرض فضاء، سواء كانت أرضاً زراعية أو أرض بناء. وإذا وقع الحكر على أرض بناء، قام المحتكر بالبناء عليها، حتى لو كانت الأرض مشغولة من قبل ببناء متهدم، فإن المحتكر يزيل هذه الأنقاض ويبني على الأرض من جديد؛ أما في عقد الإيجاريتين فالمحتكر يجد البناء قائماً فعلاً على الأرض ولكنه بناء في حاجة إلى الإصلاح^(١)، فلا يهدمه ليعيده من جديد، بل يصلحه. ويدفع المحتكر للمحكر مقابلين. المقابل الأول مبلغ منجز من المال مساو لقيمة البناء، أي يدفع ثمن مثل البناء، ومن ثم يكون مالكا له عن طريق الشراء. ولما كان البناء موقوفاً كالأرض، فإن هذا الشراء يعد من قبيل استبدال الوقف، وقد أذن فيه القاضي ضمناً عند إعطائه الإذن في عقد الإيجاريتين ذاته. والمقابل الثاني أجرة سنوية للأرض هي أجرة المثل، وهذه هي أجرة حق الحكر الذي كسبه على الأرض الموقوفة. فالمحتكر يعتبر مالكا للبناء عن طريق الشراء بثمن المثل، وصاحب حق حكر في الأرض الموقوفة يدفع في مقابلة أجرة المثل^(٢).

ويخلص من كل ذلك أن عقد الإيجاريتين هو عقد حكر من نوع خاص، ويتميز عن الحكر العادي في أنه لا يقع إلا على أرض بناء موقوفة، والحكر العادي يقع على أرض بناء وعلى أرض زراعية. والبناء في عقد الإيجاريتين

== مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد. وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٩١ في المشروع النهائي. ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٨، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١٠١٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٦ - ص ٦١٧).

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم، ولكن أحكامه كانت معمولاً بها في عهد هذا التقنين (انظر الإيجار للمؤلف فقرة ١٦١ - فقرة ١٦٢) - ويلاحظ أن التوارث في عقد الإيجاريتين الصادر من وزارة الأوقاف كان خاضعاً لقواعد خاصة، فقد نصت المادة ١٨ من التقنين المدني القديم على أن «حق المنفعة المعطى من ديوان الأوقاف (بمقتضى عقد الإيجاريتين) قابل للانتقال من يد إلى أخرى بمقتضى اللائحة المؤرخة في ٧ صفر سنة ١٢٨٤ (١٠ يونيو سنة ١٨٦٧)، ويجوز تأجيله أو إعطاؤه بالعارضة». انظر في هذه اللائحة محمد كامل مرسي في الحقوق العينية الأصلية ٢ فقرة ٣٣٧ وص ٣٧٣ هامش ٢.

(١) استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦.

(٢) استئناف مختلط ٢٤ مارس سنة ١٨٨١ المجموعة الرسمية المختلطة ٦ ص ١١٦ -

٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦.

يكون قائماً على الأرض فلا يحتاج المحتكر إلا إلى إصلاحه ، أما في الحكر العادى فيحتاج المحتكر إلى إقامة البناء . وفي الحالتين يكون المحتكر هو مالك البناء ، في الإيجارين عن طريق الشراء وفي الحكر العادى عن طريق الإنشاء . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « خاصية عقد الإيجارين أن الأرض المحتكرة لا بد أن تكون أرضاً موقوفة وعليها بناء فى حاجة إلى الإصلاح . فيشترى صاحب الإيجارين البناء بمبلغ منجز مساو لقيمته ، ثم يدفع أجرة سنوية مساوية لأجرة المثل » (١) .

٨٢٠ - الأنظمة التى تسرى على عقد الإيجارين : وفيما عدا الخصائص التى تقدم ذكرها وهى التى تميز عقد الإيجارين عن عقد الحكر ، تسرى سائر أحكام عقد الحكر على عقد الإيجارين . فلا يجوز عقد الإيجارين إلا بإذن من المحكمة ، ويجب أن يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة ، ويجب شهره وفقاً لأحكام قانون تنظيم الشهر العقارى . ولا يقع عقد الإيجارين إلا على أرض موقوفة كعقد الحكر فى عهد التقنين المدنى الجديد ، ولا يجوز أن تزيد مدته على ستين سنة ، ولا أن تكون الأجرة أقل من أجرة المثل وتتغير زيادة أو نقصاً تبعاً للتصقيع ، هذا إلى أن ثمن البناء يجب أيضاً أن يكون ثمن المثل . وللمحتكر فى عقد الإيجارين كما فى عقد الحكر حقان ، حق ملكية تامة فى البناء المقام على الأرض وحق عيني هو حق الحكر فى الأرض المحتكرة . ويلتزم المحتكر فى عقد الإيجارين كما فى عقد الحكر بأن يدفع الأجرة فى نهاية كل سنة ولا يفسخ العقد إلا إذا تأخر عن الدفع ثلاث سنوات متواليات ، كما يلتزم بإصلاح البناء القائم على الأرض ويجعله صالحاً للاستغلال . وينتهى عقد الإيجارين بالأسباب التى ينتهى بها عقد الحكر : بانقضاء الأجل ، وبموت المحتكر قبل أن يبدأ إصلاح البناء ، وبزوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة وبصدور قرار إدارى بإنهاء الحق القائم على وقف خيرى ، وباتحاد الذمة ، وبزاع ملكية العين للمنفعة العامة ، وبعدم الاستعمال .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٧ .

§ ٢ - عقد خلو الانتفاع

٨٢١ - خاصية عقد خلو الانتفاع - نص قانوني : تنص المادة

١٠١٤ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - خلو الانتفاع عقد يوجب له الوقف عينا ولو بغير إذن القاضي مقابل أجره ثابتة لزمن معين. ٢ - ويلتزم المستأجر بمقتضى هذا العقد أن يجعل العين صالحة للاستغلال ، ويحق للوقف أن يفسخ العقد في أى وقت بعد التنبيه في الميعاد القانوني طبقاً للقواعد الخاصة بعقد الإجارة ، على شرط أن يعرض الوقف المستأجر عن النفقات طبقاً لأحكام المادة ١٧٩. ٣ - وتسرى عليه الأحكام الخاصة بإيجار العقارات الموقوفة ، دون إخلال بما نصت عليه الفقرتان السابقتان (١) .

ويتبين من هذا النص أن خاصية عقد خلو الانتفاع (٢) ، أنه عقد إيجار

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٧٨ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة استبدلت كلمة « خلو » بكلمة « حلول » في أول الفقرة الأولى ، ونقلت عبارة « على شرط أن يرد النفقات » إلى آخر الفقرة الثانية ، واستبدلت كلمتا « بإيجار الأطنان » بكلمتي « بأجرة الأعيان » في الفقرة الثالثة ، وصار رقم المادة ١٠٩٢ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٩ . وفي لجنة مجلس الشيوخ استبدلت كلمة « العقارات » بكلمة « الأطنان » الواردة في الفقرة الثالثة ، واستعوض بعبارة « على شرط أن يعرض الوقف المستأجر عن النفقات طبقاً لأحكام المادة ١٧٩ » عن عبارة « على شرط أن يرد النفقات » ، حتى يكون أساس التقدير واضحاً منضبط الحدود . وقد روعي في التعديل أن يواجه النص حالة النفقات التي يصرفها المستأجر ويكون قد استفاد منها إلى حد ما ، فإطلاق النص على قيام جهة الوقف بدفع النفقات قد يؤدي إلى تحميل الوقف وفاء كل النفقات دون نظر إلى استفادة المستأجر مما استحدثه استفادة تؤدي إلى خفض قيمة النفقات المطالب بردها ، ورؤى أن تستند القاعدة في رد النفقات إلى أحكام الإثراء المقررة في المادة ١٧٩ . وصار رقم المادة ١٠١٤ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٧ - ص ٦٢٠) .

ولامقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكام عقد « حلول الانتفاع » في عهد هذا التقنين كانت مقاربة للأحكام التي أجدها التقنين المدني الجديد (الإيجار للمؤلف فقرة ١٦٣ - فقرة ١٦٤) .

(٢) يبدو أن هناك عقد الخلو وهو الذي سبق أن أشرنا إليه (انظر آنفاً فقرة ٧٩٥ في الهامش) ، والعقد الذي نحن بصدده ويسمى « حلول الانتفاع » لا « خلو الانتفاع » (انظر =

لوقف من نوع خاص ، وليس بعقد حكر أصلاً . فهو عقد إيجار للوقف لأنه لا يقع إلا على عين موقوفة ، أرضاً مبنية كانت أو أرضاً فضاء للبناء أو أرضاً زراعية ، ولا يترتب عليه إلا حق شخصي للمستأجر في ذمة المؤجر (الوقف) . في مقابل أجره ثابتة لا تتغير ، ومن ثم لا حاجة فيه لإذن القاضي لأنه من عقود الإدارة لا من عقود التصرف . ولكنه عقد إيجار للوقف من نوع خاص ، فالعين المؤجرة فيه تحتاج إلى الإصلاح ويلتزم المستأجر بإصلاحها^(١) ، والمدة فيه غير معينة ومن ثم يجوز إنهاؤه بأن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية المبينة بالمادة ٣٦٣ مدني ، وإذا نبه الوقف على المستأجر بالإخلاء فانهي الإيجار وجب على الوقف أن يعرض المستأجر عن النفقات التي صرفها في إصلاح العين بموجب قواعد الإثراء بلا سبب (م ١٧٩ مدني)^(٢) .

= ما يلي نفس الفقرة في الهامش) . وقد سار المشروع التمهيدى على هذا التعبير ، لكن لجنة المراجعة استبدلت كلمة « خلو » بكلمة « حلول » (انظر آتياً نفس الفقرة في الهامش وانظر مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٩) . واستقر تعبير « خلو الانتفاع » في التقنين المدني الجديد ، فلم يبق إلا التزامه .

(١) استئناف مختلط ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٥٣ .

(٢) وهذا كله قريب مما جرى عليه العمل في عهد التقنين المدني القديم . وقد قضت محكمة استئناف مصر في ذلك العهد بأن الخلو عقد يخول فيه الواقف أو الناظر لشخص وضع يده على عين موقوفة والانتفاع بها مقابل قدر من المال يدفع للواقف أو الناظر لعامة عين الوقف . ويكون لصاحب الخلو حق القرار في خلوه ، وله التصرف مادام يدفع أجره المثل ، فلا يؤثر العقار لغيره ، وإن أخرج فله طلب الخلو . وكما يصح أن يدفع صاحب الخلو مبلغاً من المال ، يصح أن يقوم بتعمير عين الوقف وتحسينها على ألا يخرجها الواقف أو الناظر إلا بعد أن تدفع له قيمة ما أنفق على عمارة عين الوقف وتحسينها (استئناف مصر ٢٢ فبراير سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٣٩ ص ١٠١ - وانظر أيضاً استئناف مختلط ٢٣ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٧٨ - ٦ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٤١ - ١٠ أبريل سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٣٥٠) . والظاهر أن هناك خلطاً بين عقد الحكر وهذا العقد وصحة تسميته « حلول الانتفاع » لا « خلو الانتفاع » ، وقد ذكره الأستاذ عزيز خانكي في كتابه مسائل الأوقاف باسم « خلو الانتفاع » ، ودرج الفضاء الوطني على هذه التسمية الأخيرة ، أما القضاء المختلط فيسميه بعقد « حلول الانتفاع » .

وقد جاء في حكم قديم لمحكمة الاستئناف المختلطة ما يأتي : « حيث إن حلول الانتفاع مشابه لعقدى التحكير والإيجاريتين في أنه يقبل التوارث فيه والفراغ عنه للغير ، ويختلف عنهما في أن يد صاحب حلول الانتفاع ليست مؤبدة ، إذ يجوز بلهة الوقف الرجوع عنه ، ويختلف أيضاً في أن محل حلول الانتفاع ليس إنشاء عمارة جديدة أو عمارة موجودة بالفعل ، بل محله عمارة » .

وعقد خلوا الانتفاع ليس بعقد حكر أصلاً^(١) ، فلا حاجة فيه إلى إذن المحكمة^(٢) كما قدمنا ، ولا يشهر ، ولا يجوز أن تكون له مدة معينة ، ولا تتغير أجرته تبعاً لتغير أجره المثل فلا تصقيع فيه كما يصقع الحكر ، وليس للمستأجر أى حق عيني لا على الأرض ولا على ما فوقها من بناء أو غراس بل كل ذلك ملك للوقف ، وليس له إلا حق شخصي في ذمة الوقف^(٣) ، وينتهي بالأسباب التي ينتهي بها عقد إيجار الوقف لا عقد الحكر ، وأخص هذه الأسباب التنبه بالإخلاء في المواعيد القانونية .

= متخربة محتاجة للمرمة الضرورية . وقد بحث العلامة ابن عابدين في هذا العقد وفي ماهيته ، كما بحث فيها أيضاً فتوى العلامة نصر الدين وكتاب الأشباه والنظائر وكتاب العلامة نور الدين . وقد صرح العلامة ابن عابدين أن يد صاحب حلول الانتفاع ليست يداً مؤبدة ، وأن جهة الوقف يجوز لها أن تخرج صاحب الحلول من العين . فن البحث إذن البحث في مشروعية هذا العقد أو عدم مشروعيته مادام نظار الأوقاف في مصر قد عقدوه مراراً وتكراراً ، وقد جرى عرف البلد على احترامه وتأيينه . والظاهر أن الغرض من هذه العقود الثلاثة المحافظة على أعيان الوقف التي ليس لها مال ولا ريع ، أو لها ولكنه يضيق عن الصرف على الإنشاء والعارة والتجديد والترميم . وبناء عليه لا يمكن القول بأن الواقف وحده له دون الناظر حق إمضاء وقبول مثل هذه العقود . وإذا تقرر أن حلول الانتفاع لا يعطى لصاحبه حق وضع اليد مؤبداً على أرض الوقف ، وأن جهة الوقف تملك الرجوع فيه ، تعين القول بأن جهة الوقف باستردادها أعيان الوقف من صاحب حلول الانتفاع ملزمة بأن تدفع له مبلغاً مساوياً لما زاد في ثمن العقارات بسبب العارة التي أجراها صاحب حلول الانتفاع . وهذا مستفاد صراحة من الباب الخامس والثلاثين من كتاب خليل بن إسحق الذي ترجمه العلاقة بيرون ، حيث نص على أن « من شيد بناء على أرض موقوفة كانت له ملكية ما بناه ، ويبقى للباني الخيار بين هدم ما بناه أو قبض قيمة الانقراض مستحقة القطع إذا استطاع الوقف دفع قيمتها وكان البناء غير لازم أو نافع للوقف . أما إذا كانت العارة ضرورية أو نافعة ، فيخصص من ريع الوقف مبلغ لسداد قيمتها » (استئناف مختلط ٢٤ مارس سنة ١٨٨١ المجموعة الرسمية المختلطة ٦ ص ١١٥ - مسائل الأوقاف لعزير خانكي ص ١٥٢ - ص ١٥٣) .

(١) وهو لا يشبه الحكر إلا في أن العين الموقوفة في حاجة إلى الإصلاح فيقوم المستأجر بإصلاحها ، ولكن بأجرة ومدة وشروط وأحكام تختلف عن تلك التي تقررت للحكر .
(٢) وكان القضاء المختلط في عهد التقنين المدني القديم يتطلب ورقة رسمية لانعقاد « حلول الانتفاع » (استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٨٨٤ المجموعة الرسمية المختلطة ٩ ص ٧٥) .
(٣) استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٨٨٤ المجموعة الرسمية المختلطة ٩ ص ٧٥ - وقد سبق الإشارة إلى هذا الحكم .

٨٢٢ — النظام التي تسرى على عقد خلو الانتفاع : ونرى من ذلك أن الأحكام التي تسرى على عقد خلو الانتفاع هي أحكام إيجار الوقف لا أحكام عقد الحكر ، وأن وضع خلو الانتفاع إلى جانب عقد الإيجارين باعتبارهما نوعين خاصين من الحكر هو إقحام لعقد خلو الانتفاع في مكان غير مكانه ، فإن طبيعته تختلف عن طبيعة كل من الحكر وعقد الإيجارين . وإذا صح أن عقد الإيجارين هو عقد حكر من نوع خاص ، فإن عقد خلو الانتفاع ليس بعقد حكر أصلاً بل هو عقد إيجار للوقف من نوع خاص كما سبق القول .

ولعقد خلو الانتفاع أحكام خاصة يتميز بها عن عقد إيجار الوقف كما قدمنا ، فهو يقع على عين في حاجة إلى الإصلاح ، وينفق المستأجر على إصلاحها ، ويسترد عند انتهاء العقد أقل القيمتين ، قيمة ما عاد على الوقف من منفعة بسبب الإصلاح وقيمة ما أنفقه المستأجر ، وذلك طبقاً لقواعد الإثراء بلا سبب (١) . ومدته غير معينة ، فيجوز إنهاؤه ، تنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية من أحد الطرفين على الآخر ، وبذلك يحتفظ الوقف بحق استرداد العين في أي وقت يشاء ، فيستردها متى رأى أن أعمال الإصلاح المرجوة قد تمت ، ومتى توافر عنده المال اللازم لتعويض المستأجر على الوجه الذي قدمناه (٢) .

(١) انظر في عهد التقنين المدني القديم : استئناف مخطوط ٢٤ مارس سنة ١٨٨١ المجموعة الرسمية المخططة ٦ ص ١١٥ - ١٦ فبراير سنة ١٨٨٢ المجموعة الرسمية المخططة ١٠ ص ١٠٦ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٨٨٥ المجموعة الرسمية المخططة ٩ ص ٢١ - ٢٣ مارس سنة ١٨٨٧ المجموعة الرسمية المخططة ١٢ ص ١٠٩ - ٢ يونيو سنة ١٨٨٧ المجموعة الرسمية المخططة ١٢ ص ١٧٣ - ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦ - ٢٧ مارس سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٦٦ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٧٨ - ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٤٣ .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة في عهد التقنين المدني القديم بأنه يجوز فسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن دفع الإيجار ، أو إذا لم يتم بالإصلاحات اللازمة (استئناف مخطوط ٤ أبريل سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٤٧) - وجاء في كتاب الإيجار للمؤلف : « ويلاحظ أنه مادام للوقف فسخ العقد بلا قيد ، فن غير المفيد النص على جواز الفسخ للتأخر عن دفع الأجرة أو للامتناع عن إجراء الإصلاحات اللازمة ، إلا إذا أريد من جواز الفسخ في هذه الحالة أنه يمكن أيضاً أن يكون المستأجر مسئولاً عن تعويضات » (الإيجار للمؤلف فقرة ١٦٤ ص ٢١٢) .

وفىما عدا الأحكام المتقدمة الذكر ، فإن سائر أحكام إيجار الوقف هى التى تسرى . وتسرى بوجه خاص الأحكام المتعلقة بمن له الحق فى إيجار الوقف فيؤجر العين الناظر دون المستحق ، والأحكام المتعلقة بمن له الحق فى استئجار الوقف فلا يجوز لناظر الوقف أن يكون هو المستأجر ولا يجوز لأصوله ولا لفروعه أن يستأجروا بأقل من أجر المثل ، والأحكام المتعلقة بأجرة الوقف فلا يجوز أن يكون فى الأجرة غبن فاحش وتبقى الأجرة ثابتة لا تتغير . أما الأحكام المتعلقة بمدة الإيجار ، فقد قدمنا أن المدة فى عقد خلو الانتفاع غير معينة ولا تنقضى إلا بالتنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية ولو بقى المستأجر فى العين أكثر من ثلاث سنوات قبل صدور هذا التنبيه . وهذه أحكام يشترك فيها عقد خلو الانتفاع مع عقد إيجار الوقف إذا أوجر الوقف لمدة غير معينة (١) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٩٠ فى آخرها .

عقد العارية

(*)

تمهيد

٨٢٣ - التعريف بعقد العارية - نص قانوني : تنص المادة ٦٣٥ من

التقنين المدني على ما يأتي :

« العارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ،
ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين ، على أن يردّه بعد الاستعمال » (١).

(*) مرام-مع في عقد العارية : بودري وقال في الشركة والعارية والوديعة الطبعة الثالثة سنة

١٩٠٧ - جيوار في العارية والوديعة والحراسة طبعة ثانية - بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ الطبعة
الثانية سنة ١٩٥٤ - أوبري ورو وإسمان ٦ الطبعة السادسة سنة ١٩٥١ - دي باج ود يكر في
القانون المدني البلجيكي ٥ - بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ الطبعة الثالثة - كولان وكايتان ودي
لامورانديير ٢ الطبعة العاشرة - چوسران ٢ الطبعة الثانية - أنسيكلوبيدي دالوز ؛ لفظ (Prêt).
محمد كامل مرسى في العقود المدنية الصغيرة طبعة ثانية سنة ١٩٣٨ - محمد كامل مرسى
وسيد مصطفى في عارية الاستعمال وعارية الاستهلاك والإيرادات المرتبة سنة ١٩٢٣ - محمود
جمال الدين زكي في الصلح والهبة والقرض والدخل الدائم والعارية سنة ١٩٥٣ .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥١ من المشروع التمهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٦٣ في المشروع
النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٥ (مجموعة
الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٥ - ص ٦٦٧) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم : م ٤٦٤/٥٦٥ : فالعارية بالاستعمال فقط هي أن
المعير يسلم إلى المستعير شيئاً يبيع له الانتفاع به ، ويلتزم المستعير برده بعد الميعاد المتفق عليه .
م ٤٦٦/٥٦٧ : إذا لم يصرح في العقد بنوع العارية ، يكون تعيينه بحسب أحوال المتعاقدين
والشئ المعار .

م ٤٦٧/٥٦٨ : عارية الاستعمال تكون بلا مقابل أبداً .

(والتقنين المدني القديم يتفق مع التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن العارية في التقنين المدني
القديم كانت عقداً عينياً ، وهي في التقنين المدني الجديد عقد رضائى) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٢ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٤ (مطابق) .

التقنين المدني العراقى م ٨٤٧ : لإعارة عقد به يسلم شخص لآخر شيئاً غير قابل للاستهلاك

يستعمله بلا عوض ، على أن يردّه بعد الاستعمال . ولا تتم الإعارة إلا بالقبض .

ويخلص من النص المتقدم الذكر أن عقد العارية محله يكون شيئاً غير قابل للاستهلاك يسلمه المعير للمستعير ليستعمله دون عوض ، على أن يردّه عيناً عند نهاية العارية . وسيأتى بيان كل ذلك تفصيلاً .

٨٢٤ - خصائص عقد العارية : ونقف هنا من عقد العارية عند الخصائص الآتية ، وهى خصائص يمكن استخلاصها من المادة ٦٣٥ سالفه الذكر . فعقد العارية عقد رضائى ، ملزم للجانبين ، وهو دائماً من عقود التبرع .

١ - فالعارية عقد رضائى ، لأنها تتم بمجرد توافق الإيجاب والقبول دون حاجة إلى شكل خاص ، وذلك بالرغم من أن العارية من عقود التبرع دائماً . فعقد التبرع الشكلى هو عقد الهبة لأنه ينقل الملكية ، ولا يقتصر كعقد العارية على ترتيب التزام شخصى .

والعارية ليست بعقد عينى ، لأنه لا يشترط فى انعقادها تسليم الشيء المعار إلى المستعير ، والتسليم ليس ركناً فى العارية ، بل هو مجرد التزام فى ذمة المعير ينشأ بعد أن تنعقد العارية (١) . ولم يكن الأمر كذلك فى التقنين المدنى السابق ، إذ كانت العارية فى هذا التقنين عقداً عينياً لا يتم إلا بالتسليم . وكان التقنين المدنى السابق يسير فى ذلك على غرار التقنين المدنى الفرنسى ، وكلا التقنينين ورثا عينية عقد العارية عن القانون الرومانى . وقد كانت العينية مفهومة فى القانون الرومانى ،

= (ويختلف التقنين المراقى عن التقنين المصرى فى أن العارية فى الأول عقد عينى ، وفى الثانى عقد رضائى) .

تقنين الموجبات والعقود البنائى م ٧٢٩ : قرض الاستعمال أو الإعارة هو عقد بمقتضاه يسلم شخص (يسمى المعير) شيئاً إلى شخص آخر (يقال له المستعير) كي يستعمله لحين من الزمن ولوجه معين بشرط أن يرد إليه ذلك الشيء نفسه . وفى الإعارة يبق المعير مالكا للعارية وواضعا ليد عليها فى نظر القانون ، وليس للمستعير سوى الحيازة والاستعمال .

م ٧٣٠ : الإعارة فى الأساس مجانية .

م ٧٣٢ : تم الإعارة برضا الفريقين وتسليم العارية إلى المستعير .

(ويختلف التقنين البنائى عن التقنين المصرى فى أن العارية فى التقنين الأول عقد عينى ، وهى فى التقنين الثانى عقد رضائى) .

(٢) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « يفهم من هذا التعريف (الوارد بالمادة ٦٣٥ مدنى) أن العارية عقد رضائى لا عينى ، فاستغنى فيه عن التسليم باعتباره ركناً ضرورياً لانعقاد العقد ، وأصبح العقد ينشأ التزاماً بالتسليم : التقنين الألمانى م ٥٩٨ - والتقنين السويسرى م ٣٠٥ - والتقنين الصينى م ٤٦٤ - والتقنين البولونى م ٤١٩ « (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦) .

إذ أن هذا القانون لم يسلم بأن التراضي وحده كاف لانعقاد العقد إلا في عدد محصور من العقود سمى بالعقود الرضائية ، وليست العارية من بينها . وكانت العقود في هذا القانون شكلية في الأصل ، ثم استغنى عن الشكل بالتسليم في العقود العينية ومنها العارية . أما اليوم فقد أصبحت القاعدة أن التراضي كاف لانعقاد العقد ، فلم يعد هناك مقتضى لإحلال التسليم محل الشكل . وكان الواجب أن تتخلص العارية من مخلفات عن الماضي لم يعد لها اليوم مبرر ، وهذا ما تم في التقنين المدني الجديد ، وقد اقتفى في ذلك أثر بعض التقنيات الحديثة كالتقنين المدني الألماني وتقنين الالتزامات السويسري (١) .

٢ - والعارية عقد ملزم للجانبين ، فالمعير يلتزم بتسليم الشيء المعار للمستعير وسري أنه يلتزم ببعض التزامات أخرى ، وكذلك المستعير يلتزم باستعمال الشيء في الغرض المعد له وبالمحافظة عليه وبرده عند انتهاء العارية . وليست العارية عقداً ملزماً للجانبين منذ أصبحت عقداً رضائياً فحسب ، بل هي في نظرنا كانت ملزمة للجانبين حتى لما كانت عقداً عينياً في التقنين المدني السابق . ذلك أن العارية لما كانت عقداً عينياً كانت تنشئ التزاماً في ذمة المعير ، لا بالتسليم فإن هذا كان ركناً لا التزاماً ، بل بالامتناع عن استرداد الشيء المعار قبل نهاية العارية . يؤكد ذلك ما ورد في المادة ٦٣٦ مدني من أنه « يلتزم المعير أن يسلم الشيء المعار . . وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية » . فالالتزام بتسليم الشيء المعار كان في التقنين المدني السابق ركناً لا التزاماً كما سبق القول ، أما الالتزام بترك الشيء المعار للمستعير والامتناع عن المطالبة برده إلا عند نهاية العارية فهذا التزام قائم في ذمة المعير سواء كانت العارية عقداً رضائياً أو عقداً عينياً . ويتبين من ذلك أن العارية ، عندما كانت عقداً عينياً ، كانت تنشئ التزاماً في جانب المعير بترك الشيء المعار للمستعير إلى نهاية العارية ، يقابله في جانب المستعير التزام بالمحافظة على الشيء المعار . فإذا أخل المستعير بهذا الالتزام وقصر في المحافظة على الشيء المعار ، مجاز للمعير أن يتحلى من التزامه المقابل عن طريق فسخ العقد واسترداد ما أعاده قبل انتهاء

(١) انظر في انتفاء العينية في القانون الفرنسي بالنسبة إلى عقد القرض - وينطبق ذلك على عقد العارية - وفي أنه لا توجد أهمية عملية من القول بأن العارية عقد عيني لا يتم إلا بالتسليم ، فحتى لو كانت عقداً عينياً لأمكن الوصول إليها عن طريق الوعد بالعارية : الوسيط ٥ فقرة ٢٦٦ .

العارية . وهذا التحليل يفسر ما انعقد عليه الإجماع من أن قاعدة الفسخ تسرى على عقد العارية ، فلا نكون في حاجة إلى القول مع بعض الفقهاء إن قاعدة الفسخ تسرى على العقود الملزمة بلحائب واحد كما تسرى على العقود الملزمة للجانبين ، ولا إلى مسايرة فقهاء آخرين في تسمية الفسخ في عقد العارية بالإسقاط (déchéance) . بل يبقى الفسخ على طبيعته مقصوراً على العقود الملزمة للجانبين ومنها عقد العارية حتى لو كان عقداً عينياً . وهذا التحليل لا يزال ضرورياً حتى بعد أن أصبحت العارية عقداً رضائياً ، وذلك أن المعير إذا فسخ العارية في حالة إخلال المستعير بالتزامه من المحافظة على الشيء ، فإن المعير لا يتحمل بذلك من الالتزام بالتسليم ، بل من الالتزام بالامتناع عن المطالبة بالاسترداد إلى نهاية العارية .

٣ — والعارية من عقود التبرع . وقد جاء في المادة ٦٣٥ سالفه الذكر أن المستعير يستعمل الشيء المعار « بلا عوض » . ولو كان هناك عوض للعارية لانقلبت إيجاراً^(١) ، إذ أن العوض هو الفرق بين الإيجار والعارية . والعارية تبرع بالنسبة إلى المعير لأنه لا يأخذ شيئاً من المستعير في مقابل استعمال هذا الشيء المعار ، وتبرع بالنسبة إلى المستعير لأنه لا يعطى شيئاً للمعير في مقابل هذا الاستعمال^(٢) . ويميز الفقه عادة في عقود التبرع بين عقود التفضل (actes de bienfaisance) والهبات (libéralités) ، فعقود التفضل يولى المتبرع فيها المتبرع له فائدة دون أن يخرج عن ملكية ماله ، أما الهبات فيخرج فيها المتبرع عن ملكية المال المتبرع به . ومن ثم تكون العارية عقد تفضل ، لأن المعير يتبرع بمنفعة العين دون أن يخرج عن ملكيتها^(٣) .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وأنها عقد تبرع ، إذ لو كانت بأجر انقلبت إيجاراً » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦) .

(٢) والعارية تخول المستعير أن يستعمل الشيء لا أن يستغله ، فيده عليه يد عارضة ، والتمار والحيازة القانونية تكون للمعير (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦) . وطابع التبرع في العارية هو الذى أملى كثيراً من أحكامها ، كاشتراط عناية كبيرة في المحافظة على الشيء المعار إلى حد أن يطلب من المستعير أن يضحي بماله لإنقاذ الشيء من الهلاك ، وكعدم ضمان المعير للاستحقاق والعيوب الخفية إلا في حدود ضيقة ، وكجواز إنهاء العارية إذا جدت للمعير حاجة للشيء (انظر في هذا المعنى أوبرى ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ ص ١٣٦) .

(٣) الوسيط ١ فقرة ٥٩ — وقد يكون الدافع إلى العارية هو مصلحة المعير نفسه ، =

٨٢٥ - تمييز العارية عن بعض ما تلبس به من العقود : والعارية

نسبتها إلى الإيجار كنسبة الهبة إلى البيع . فالبيع إعطاء الملك معاوضة ، أما الهبة فإعطاء الملك تبرعاً . وكذلك الإيجار هو إعطاء المنفعة معاوضة ، أما العارية فإعطاء المنفعة تبرعاً . فلزم تمييز العارية عما يقابلها وهو الإيجار ، وعما يناظرها وهو الهبة . كذلك يلزم تمييز العارية عن القرض ، وقد كان التقنين المدني القديم - متابعاً في ذلك التقنين المدني الفرنسي - يجمعهما معاً تحت اسم العارية ، ثم يميز بين عارية الاستعمال وهذه هي العارية في لغة التقنين المدني الجديد وعارية الاستهلاك وهذا هو القرض . ويلزم أخيراً تمييز العارية عن الوديعة ، فكل من المستعير والمودع عنده يحفظ الشيء ، ولكن الأول يستعمله لمصلحته والآخر يحفظه دون استعمال لمصلحة المودع .

فتتأمل العارية مع الإيجار في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن يسلمه لآخر ينتفع به ويرده عند نهاية العقد . ولكن العارية تكون بغير عوض (١) ، أما الإيجار فبعوض وهو الأجرة (٢) . ولكن العوض يجب أن يكون جدياً

كما إذا أعار الخياط خطيبته مجوهرات تتحل بها ليحتفظ بمظهره أمام الناس ، وكما إذا دعا شخص مغنياً ليحيى حفلة أقامها فيعيره آلة موسيقية يستعملها عند الغناء (بودري وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٠٧) . وقد يكون الدافع هو مصلحة المعير والمستعير معاً ، كما هو الأمر في « الدوطة » . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كانت المحكمة قد بنت حكمها برد مبلغ الدوطة على أن الدوطة تدفعها الزوجة للزوج ليسفلها في شؤون الزوجية مادامت قائمة ، فإذا انقضت أصبحت واجبة الرد ، فإن حكمها يكون سليماً قانوناً ، إذ أن مبلغ الدوطة يكون في هذه الحالة مسلماً على سبيل أنه عارية استعمال واجبة الرد عند حلول الطرف المتفق عليه طبقاً للادة ٦٤ مدني (قديم ويقابلها م ٦٣٥ مدني جديد) (نقض مدني ٢٧ مايو سنة ١٩٤٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٦٤ ص ١٧٠) . وإذا سلم شخص شيئاً لآخر لتجربته قبل شرائه (وهذا ما يقابل القبض على سوم النظر في الفقه الإسلامي - انظر م ٥٤٨ / ٢ مدني عراق) ، فالعقد عارية قد يعقبها بيع ، والعارية هنا لمصلحة كل من المعير والمستعير . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلط بأن هناك عارية إذا سلم شخص لآخر آلة ميكانيكية بقصد تجربتها بضعة أيام لفحصها وتقدير قيمتها تمهيداً لبيعها له ، وتنتهي العارية بانتهاء الغرض الذي من أجله تمت أي بانتهاء التجربة (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٢٧) .

(١) استئناف مختلط ١٧ فبراير سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٢٢٩ .

(٢) ويمكن القول إن العارية بالنسبة إلى الإيجار بمثابة الوديعة غير المأجورة بالنسبة إلى الوديعة المأجورة ، وبمثابة الوكالة غير المأجورة بالنسبة إلى الوكالة المأجورة ، ولو سرفنا في التشبيه إلى نهايته لقلنا إن الإيجار هو أيضاً عارية مأجورة .

لا رمزياً. حتى يكون العقد إيجاراً ، فإذا أجرت الحكومة لمؤسسة أرضاً لمدة طويلة في مقابل أجره تافهة فالعقد عارية لا إيجار . وإذا تقاضى الأجير عدا أجره مسكناً لا يدفع فيه أجره ، فالمسكن هو جزء من أجره ، ويكون انتفاعه بأجره ، ومن ثم يكون العقد إيجاراً أو هو عقد عمل ولكنه لا يكون عارية . ولو باع شخص داراً على أن يبقى ساكناً فيها مدة سنة بعد البيع ، فسكنى البائع الدار قد روعى في تقدير الثمن وأنقص منه بمقدار ما يقابل السكنى ، فلا يكون شرط بقاء البائع ساكناً الدار سنة عقد عارية بل هو عقد إيجار^(١) . وتتماثل العارية مع الهبة في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن يعطيه لآخر دون مقابل . ولكن الذى يعطى في العارية هو مجرد الانتفاع بالشيء ، أما الذى يعطى في الهبة فملكية الشيء ذاتها . والعارية لا ترتب التزاماً بنقل حق عيني ، وترتبه الهبة . فإذا أعطى شخص حق انتفاع (usufruit) وهو حق عيني لآخر دون مقابل ، فقد نقل له حقاً عينياً ، ويكون العقد هبة لا عارية . ويلاحظ أن الهبة عقد شكلي أو عيني ، أما العارية فعقد رضائي .

وتتماثل العارية مع القرض في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن يعطيه لآخر على أن يسترده منه عند نهاية العقد . ولكن الذى يرد في العارية هو عين الشيء ، وأما الذى يرد في القرض فهو مثل الشيء لا عينه . ذلك أن العارية لا تنقل ملكية الشيء والقرض ينقلها ، ومن ثم كان القرض من عقود التصرف والعارية من عقود الإدارة ، ووجب رد عين الشيء في العارية ولم يجب إلا رد مثله في القرض . ويستوجب ذلك أن يكون محل العارية غير قابل للاستهلاك حتى إذا استعمل أمكن رده بعينه بعد الاستعمال ، أما محل القرض فيكون قابلاً للاستهلاك لأنه يستهلك بالاستعمال فيرد مثله . وسنرى^(٢) أن المقصود بأن يكون الشيء قابلاً للاستهلاك هو أن يكون مثلياً ، وبأنه غير

(١) انظر في كل ذلك آنفاً فقرة ه - وإذا أعطى تاجر المشتري شيئاً يضع فيه السلعة التي اشتراها على أن يرده للتاجر بعد نقل السلعة إلى منزله ، فالعقد فيما يتعلق بهذا الشيء ليس عارية إذ هو ليس تبرعاً ، بل هو عقد غير مسمى ، أو هو إيجار الأجرة فيه جزء يسير من ثمن السلعة (بلانيول وريهير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ ص ٤٤٧ . ومع ذلك انظر نقض فرنسي ٣ أبريل سنة ١٩٣٣ سيريه ١٩٣٣ - ١ - ٣٣٤) .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٨٣٥ .

قابل للاستهلاك هو أن يكون قيمياً ، كما تقدم ذلك عند الكلام في عقد القرض (١) .

وتتأمل العارية مع الوديعة في أن كلا من المستعير والمودع عنده يتسلم شيئاً للغير بحفظه عنده ويرده إليه عند نهاية العقد . ولكن المستعير في العارية يتسلم الشيء لينتفع به فالعقد لمصلحته ، أما في الوديعة فالمودع عنده يتسلم الشيء ليحفظه لصاحبه دون أن يستعمله فالعقد ليس لمصلحته بل لمصلحة المودع . ومن ثم إذا أودع شخص بضائع في مخزن لآخر وسمح له باستعمالها ، فالعقد عارية لا وديعة . وكذلك يكون العقد عارية إذا أودع شخص عند آخر أسهماً أو سندات وسمح له في أن يرهنها للدين في ذمة المودع عنده ، أو إذا أودع شخص منتجات في أحد المعارض وأذن لمدير المعرض في عرضها (٢) .

٨٢٦ — التنظيم التشريعي لعقد العارية : قدمنا عند الكلام في القرض (٣)

أن التقنين المدني السابق كان يجمع بين القرض والعارية في باب واحد . ولما كانت الصلة مفقودة بين العقدين ، فالعارية ترد على المنفعة والقرض يرد على الملكية ، فقد فصل بينهما التقنين المدني الجديد ، وجعل القرض في مكانه بين العقود الواردة على الملكية ، والعارية إلى جانب الإيجار وهما العقدان اللذان يردان على الانتفاع بالشيء . واتبع في ترتيب أحكام العارية النهج الذي سار عليه في غيرها من العقود المشابهة لها . فعرفت العارية ، ثم ذكرت التزامات المعير ، فالتزامات المستعير ، ونختم الموضوع بأسباب انتهاء العارية .

٨٢٧ — أهم الفروق بين التقنين المدني الجديد والتقنين المدني القديم

في العارية : وتختلف أحكام التقنين المدني الجديد في العارية عن أحكام التقنين

(١) انظر في ذلك وفي الفروق ما بين القرض والعارية الوسيط ه فقرة ١٧٣ — بودرى وقال في الشركة العارية والوديعة فقرة ٦٠٢ .

(٢) بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ١٠١٢ — بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ — ويكون العقد عارية أيضاً لا وديعة إذا أعطى شخص لآخر شيئاً ليراه أو أوراقاً ليطلع عليها ثم يردّها بعد ذلك (بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ١٠١٢ ، أنسيكليوبيدي دالوز ؛ لفظ Prêt فقرة ٣٢) .

(٣) الوسيط ه فقرة ٢٧٤ .

المدنى القديم فى مسائل أهمها - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى - ما يأتى :

١ - جعل التقنين المدنى الجديد العارية عقداً رضائياً ، وهو عينى فى التقنين المدنى القديم ، وذلك تمشيماً مع التطور الحديث ، وطبقاً لما أخذ به فى عقد القرض .

٢ - بين التقنين المدنى الجديد فى وضوح أن العارية عقد ملزم للجانبين .

٣ - وضع التقنين المدنى الجديد أحكاماً للمصروفات التى يقوم بها المستعير ، فبين حكم المصروفات الضرورية والنافعة ، ونفقات الصيانة ، والنفقات اللازمة لاستعمال الشئ ، كما بين حكم ضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية .

٤ - عين التقنين المدنى الجديد مقدار العناية الواجبة على المستعير فى المحافظة على العارية ، واقتضى منه العناية التى يبذلها فى المحافظة على الشئ المملوك له . غير أنه اكتفى بأن يرد المستعير العارية بالحالة التى تكون عليها وقت الرد ، لأنه يتسلمها بالحالة التى تكون عليها وقت انعقاد العارية .

٥ - بين التقنين المدنى الجديد أسباب انتهاء العارية ، وعنى بإعطاء المعير الحق فى إنهاء العارية إذا احتاج إلى الشئ المعار ، أو أساء المستعير استعمال ذلك الشئ ، أو أصبح فى حالة إعسار (١) .

٨٢٨ - خطة البحث : ونبعث العارية فى فصول ثلاثة ، فنبعث أركان

العارية فى الفصل الأول ، ثم آثار العارية فى الفصل الثانى ، ثم انتهاء العارية فى الفصل الثالث . وهذا هو نفس الترتيب الذى اتبعناه فى بحث عقد الإيجار .

(١) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٤ -

الفصل الأول

أركان العارية

٨٢٩ - أركان ثلاثة : لعقد العارية ، شأنه في ذلك شأن سائر العقود ، أركان ثلاثة : التراضي والمحل والسبب .

الفرع الأول

التراضي في عقد العارية

٨٣٠ - شروط الانعقاد وشروط الصحة : نتكلم في شروط الانعقاد التراضي ، ثم في شروط صحة التراضي .

المبحث الأول

شروط الانعقاد

٨٣١ - توافق الإيجاب والقبول : قدمنا أن العارية عقد رضائي ، فيكفي لانعقاده توافق الإيجاب والقبول من المعير والمستعير ، فلا هو عقد عيني كما كان في الماضي حتى يستلزم التسليم لانعقاده ، ولم يكن في أي وقت عقدا شكليا حتى يستوجب استيفاء شكل معين . ولا توجد أحكام خاصة بعقد العارية في هذا الصدد ، ومن ثم تنطبق القواعد العامة المقررة في نظرية العقد . فإذا أعطى شخص آخر شيئا وقصد أن يكون عارية ، واعتقد الآخر أنه هبة ، لم يتوافق الإيجاب والقبول ، فلا ينعقد العقد لا باعتباره هبة ولا باعتباره عارية (١) . وتسرى الأحكام المتعلقة

(١) وكذلك لو أعطى شخص شيئا لآخر على أنه هبة وقبله الآخر على أنه عارية ، لم يكن هناك لا عقد هبة ولا عقد عارية لأن الإيجاب والقبول لم يتوافقا على ماهية العقد (بودرى وقال =

بطرق التعبير عن الإرادة تعبيراً صريحاً أو تعبيراً ضمنياً ، والوقت الذي ينتج فيه التعبير عن الإرادة أثره ، وموت من صدر منه التعبير عن الإرادة أو فقدته لأهليته ، والتعاقد ما بين الغائبين ، والنيابة في التعاقد ، وغير ذلك من الأحكام . والذي يملك أن يعير هو من له حق التصرف في الانتفاع بالشيء المعار . فيجوز للمالك أن يعير ملكه ، وكذلك يجوز للنائب عن المالك ، وكيله كان أو ولياً أو وصياً أو قياً . ويجوز لصاحب حق الانتفاع (usufruitier) أن يعير الشيء الذي تقرر له عليه هذا الحق . وكذلك تجوز الإجارة من المستأجر^(١) ، ومن المرتهن رهن حيازة^(٢) ، ومن صاحب حق الحكر . وهؤلاء جميعاً أن يعيروا الشيء حتى للمالك نفسه^(٣) . أما المستعير فلا تجوز منه الإعارة من الباطن إلا بإذن المعير ، وسيأتي بيان ذلك^(٤) . ويجوز لمن لا يملك الشيء وليس له حق التصرف في الانتفاع أن يعيره ، ولكن العارية لا تنفذ في حق المالك الحقيقي . ومن ثم يجوز للسارق أن يعير الشيء المسروق وتكون العارية ملزمة له ، ولكنها لا تنفذ في حق المسروق منه^(٥) .

= في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦١٤ - جيوار فقرة ٢٦ - انظر عكس ذلك وأن صاحب الشيء وقد قصد الهبة يكون قد قبل ضمناً العارية وهي أقل من الهبة ترولون فقرة ١٩٥ - ديشرجيه فقرة ١٣٩ وما بعدها) .

وإذا سكن شخص مكاناً مدة طويلة معتقداً أنه ملكه وكان صاحب المكان قد تبرع بسكنائه للشخص الأول ، فليست هناك عارية ، لعدم توافق الإرادتين ، ويكون الشخص الأول قد شغل المكان دون سند ، وقد نزل صاحب المكان عن حقه في التعويض (قرب استئناف مختلط ٩ مايو سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٣٣٨) .

(١) بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٨٨٩ .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وإن العقد يتم بين المستعير والمعير ، سواء أكان المعير مالكاً أم غير مالك ، كالمستأجر والمرتهن الخ » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦) .

(٣) بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦١٧ - أوبري ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ هامش ٣ .

(٤) انظر مايلي فقرة ٨٥٧ .

(٥) بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٢٠ - فقرة ٦٢١ - بيدان ١٢

فقرة ٢٣٢ بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٨٨٩) .

ومنذ أصبحت العارية عقدا رضائيا ، صار الوعد بالعارية يعدل العارية نفسها ، ولم تعد هناك أهمية للتمييز بينهما^(١) .

٨٣٢ - إيجابت العارية : والأصل في العارية أن تكون عقدا مدينا ، ما لم تكن تابعة لعمل من أعمال التجارة فتعتبر عندئذ عقدا تجاريا ، كما إذا أعار أمين النقل لعميله آلات رافعة لنقل البضائع^(٢) .

فإذا كانت عقدا تجاريا ، جاز إثباتها بجميع الطرق ، وتدخل في ذلك البينة والقرائن ، أيا كانت قيمة العارية ، ولو زادت على عشرين جنيها .

أما إذا كانت العارية عقدا مدنيا ، وجب التقيد بالقواعد المقررة في الإثبات ، فلا يجوز إثبات العارية إلا بالكتابة أو بما يقوم مقامها إذا زادت قيمة العارية على عشرة جنيها^(٣) . ومن المهم أن تكون في يد المعبر كتابة تثبت العارية ، حتى لا يصطدم بدعوى المستعير من أن الشيء قد سلم له على سبيل الهبة اليدوية ، والظاهر يؤيده في ذلك لأنه حائز للشيء ، كذلك من المهم أن يكون في يد المستعير كتابة تثبت العارية ، حتى يدفع دعوى المعبر في المطالبة بأجرة أو بتعويض عن الانتفاع بالشيء إذا ادعى هذا الأخير أن العقد إيجار أو أنكر أن هناك عقد عارية^(٤) .

المبحث الثاني

شروط الصحة

٨٣٣ - الأهلية في عقد العارية : العارية ، وإن كانت من عقود التبرع ،

(١) انظر في ذلك بالنسبة إلى عقد القرض الوسيط هـ فقرة ٢٧٩ ص ٤٣٥ .

(٢) نقض فرنسي ٢ مايو سنة ١٩٣٠ جازيت دي پاليه ١٩٣٠ - ٢ - ١٥٥ - بورديو

٣ يناير سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٢ - ٢١٩ - بودرى وفال في الشركة والعارية والوديعة

فقرة ٦٨١ - بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ ص ٤٤٧ .

(٣) بودرى وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٣٠ .

(٤) بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٣٠ .

هي عقد تفضل لا عقد هبة إذ هي لا تنقل الملكية كما قدمنا^(١). فهي إذن ليست من عقود التصرف ، بل من عقود الإدارة .

وينبنى على ذلك أن الأهلية الواجب توافرها في المعير يكفي أن تكون أهلية الإدارة^(٢) . فتجوز الإعارة من القاصر الذي له حق إدارة ماله ، كما تجوز من الولي والوصي والقيم نيابة عن القاصر أو المحجور عليه . أما القاصر الذي ليس له حق إدارة ماله فلا تجوز منه الإعارة حتى لو كان صبياً مميزاً أو محجوراً عليه للغفلة أو السفه .

ولما كانت العارية عقداً نافعاً نفعاً محضاً للمستعير ، فيكفي أن تتوافر فيه أهلية التعاقد دون أهلية الإدارة . ومن ثم يجوز للصبي المميز أو للمحجور عليه للغفلة أو السفه أن يستعير ، حتى لو لم يكن مأذوناً له في الإدارة . وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ١١١ مدني على أنه « إذا كان الصبي مميزاً ، كانت تصرفاته المالية صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً . . . » . ونصت الفقرة الأولى من المادة ١١٥ على أنه « إذا صدر تصرف من ذي الغفلة أو من السفه بعد تسجيل قرار الحجر ، سري على هذا التصرف ما يسري على تصرفات الصبي المميز من أحكام »^(٣) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٢٤ .

(٢) ديرانتون ١٧ فقرة ٥٠٩ وما بعدها - بودري وثال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦١٥ - أوبري ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ ص ١٣٧ - بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٩ - ويذهب بعض الفقهاء إلى اشتراط أهلية التبرع في المعير : ديفرچيه فقرة ٢٦ - لوران ٢٦ فقرة ٤٥٨ - جيوار فقرة ٢٠ - هيك فقرة ١٥٤ - محمود جمال الدين زكي فقرة ١٢٥ ص ٢٣٩ - ص ٢٤٠ (ويقول : فتكون العارية باطلة إذا كان المعير ناقص الأهلية ولو كان مأذوناً بالإدارة ، حتى لو قام بإبرامها نائبه ، وليا كان أو وصياً ، أوقيماً وإن كان كل أولئك يجوز له إعارة مال المشمول بالولاية أو الوصاية أو القوامة « لأداء واجب إنساني أو عائلي وبإذن المحكمة ») . وتنص المادة ٧٣٢ من تقنين الموجبات والعقود البناني على أنه « يجب في الإعارة أن يكون المعير أهلاً للتفرغ عنها بلامقابل . فلا يجوز للوصي أو القيم أو الولي على مال الغير أن يعيروا الأشياء التي عهد إليهم في إدارتها » .

ويذهب فقهاء آخرون إلى أنه إذا طالت مدة العارية وكانت واقعة على مال ذي قيمة كبيرة ، فإنها تكون بمنزلة التصرف ، فتجب أهلية التصرف في المعير (بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٩) .

(٣) انظر عكس ذلك وأنه يجب توافر أهلية الإدارة في المستعير : بودري وثال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦١٨ - بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٩ - أوبري ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ ص ١٣٧ - أنسيكلوبيدي دالوز ٤ لفظ Prêt فقرة ٦٧ - محمود جمال الدين زكي فقرة ١٢٥ ص ٢٣٩ .

٨٣٤ - عيوب الإرادة في عقد العارية : ولا توجد أحكام يختص بها عقد العارية في صدد عيوب الإرادة ، فتسرى القواعد العامة المقررة في هذا الشأن .

ولكن يلاحظ أن العارية تبرع للمستعير ، ومن ثم يغلب أن تكون شخصيته ملحوظة في العقد ، فتبطل للغلط في شخص المستعير أو في صفة جوهرية فيه .

الفرع الثاني

المحل والسبب في عقد العارية

٨٣٥ - الشروط الواجب توافرها في الشيء المعار : المحل في عقد العارية هو الشيء المعار . أما المدة فليست لها في العارية الأهمية التي لها في الإيجار ، فقد لا يكون هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، وعند ذلك يجوز للمعير أن يطلب إنهاء العقد في أي وقت (م ٦٤٣ / ٢ مدني) . وأما الأجرة التي هي ركن في الإيجار فلا وجود لها في العارية ، وقد سبق القول إن العارية عقد تبرع لا أجرة فيه . ويجب أن تتوافر في الشيء المعار الشروط العامة التي يجب توافرها في المحل . فيجب أن يكون الشيء موجوداً ، معيناً أو قابلاً للتعيين ، غير مخالف للنظام العام ولا للآداب . فلو كان الشيء المراد إعارته قد هلك قبل التعاقد ، انعدم المحل ولا تنعقد العارية . كذلك يجب أن يكون الشيء المعار معيناً تعييناً كافياً نافياً للجهالة الفاحشة أو قابلاً للتعيين ، وتتبع في ذلك القواعد العامة المقررة في هذا الشأن . وإذا كان الشيء غير قابل للتعامل فيه بأن كان مخالفاً للنظام العام أو الآداب ، لم تجز إعارته . والمقصود هنا أن تكون القابلية للتعامل متعلقة بالانتفاع بالشيء لا متعلقة بملكه . فالملك العام لا يجوز بيعه ، ولكن تجوز إعارته . فهو قابل للتعامل من ناحية الانتفاع به ، ولكنه غير قابل للتعامل من ناحية تملكه . وينبني على أن الشيء يجب أن يكون قابلاً للتعامل فيه أنه لا تجوز إعارة الأسلحة غير المرخص فيها ، ولا الكتب الممنوعة ، ولا الأشياء المهربة (١) .

ويجب ، إلى جانب هذه الشروط العامة ، أن يكون الشيء المعار غير قابل

(١) بودري وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٢٥ - فقرة ٦٢٦ .

للاستهلاك . ذلك أن المستعير يأخذ الشيء ليستعمله وليرده بعينه ، فإذا كان قابلاً للاستهلاك واستعمله المستعير فإنه يستهلكه بالاستعمال ولا يستطيع أن يرده بعينه . ومع ذلك قد يكون الشيء قابلاً للاستهلاك وتجاوز إعارته . مثل ذلك أن يعير شخص صرافاً مبلغاً من النقود يعرض به عجزاً عنده ، على أن يرد الصراف هذا المبلغ بالذات إلى المعير بعد انتهاء التفتيش . ومثل ذلك أيضاً أن يعير شخص صيرفيّاً قطعة من النقود على أن يردها بذاتها (prêt ad pompem et ostentationem) ، وأن يعير شخص آخر أسهماً ينتفع بفوائدها على أن يرد الأسهم بالذات (١) . ففي كل هذه الأمثلة اعتبر الشيء القابل للاستهلاك لذاته ، فأصبح غير قابل للاستهلاك . والأصح أن يقال إن الشيء القابل للاستهلاك يكون مثلياً في العادة ، فإذا اعتبر لذاته تحول من مثلي إلى قيمي . فتجاوز إعارته ، لا لأنه غير قابل للاستهلاك إذ هو في الواقع قابل للاستهلاك بطبيعته ، بل لأنه أصبح قيمياً في نظر المتعاقدين . فالشرط الواجب توافره في الشيء المعار هو إذن أن يكون قيمياً ، لا أن يكون غير قابل للاستهلاك . وقد قدمنا في القرض أن الشيء المقترض يجب أن يكون مثلياً ، لأن يكون قابلاً للاستهلاك (٢) . فالعبرة إذن في الشيء لا بأن يكون قابلاً للاستهلاك فيجوز إقراضه ، أو غير قابل للاستهلاك فتجاوز إعارته . بل العبرة فيه بأن يكون مثلياً فيجوز إقراضه ، أو قيمياً فتجاوز إعارته (٣) .

٨٣٦ - الأشياء التي تجوز إعارتها : ونرى مما تقدم أن أي شيء توافرت

فيه الشروط سالفة الذكر تجوز إعارته ، ويستوى في ذلك المنقول والعقار (٤) . فتجاوز إعارة المنقول ، وهذا هو الغالب . فكثيراً ما تعار الآلات الزراعية

(١) بودري وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٠٠ - أوبري ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ هامش ٤ - بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ ص ٤٤٦ - كولان وكابيتان ودي لامورانديير ٢ فقرة ١٢١٠ - جوسران ٢ فقرة ١٣٤١ - استئناف مختلط ٢٠ مايو سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٢٢ (وقد قضى هذا الحكم بأن على المستعير أن يؤدي حساباً عن الاكتتاب في إصدار جديد من الأسهم رخص به لحامل الأسهم القديمة بنفس القيمة الاسمية الأصلية) .

(٢) الوسيط ه فقرة ٢٧٣ .

(٣) بودري وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٠١ - جوسران ٢ فقرة ١٣٤١ .

(٤) وتنص المادة ٧٣١ من تقنين الموجبات والعقود البناني على أنه « يجوز أن يكون موضوع الإعارة أموالاً منقولة أو ثابتة » .

وغيرها من الآلات الميكانيكية ، والآلات الموسيقية ، وماكينات الخياطة ، وأجهزة الراديو والتلفزيون ، وأجهزة التبريد والتدفئة ، والملابس الجاهزة ، والمفروشات ، وأدوات المائدة والأدوات المنزلية بوجه عام ، والمركبات والسيارات ، والمواشي والخيول والدواب ، والساعات والمجوهرات والمصاغ ، والعوامات والذهبيات واللائشات ، والكتب والصحف والمجلات .

ولا يوجد ما يمنع من إيجارة العقار ، وإن كان هذا لا يقع كثيراً . فتجوز إيجارة قاعة لإلقاء محاضرة فيها أو لعقد اجتماع ، كما تجوز إيجارة قبو أو مخزن أو جراج لاستعماله في تخزين الأشياء أو في إيداع السيارات . بل تجوز إيجارة دار للسكنى دون مقابل ، فإذا ما دفع مقابل كان هذا أجرة وكان العقد إيجاراً .

٨٣٧ - السبب في عقد العارية : والسبب في عقد العارية ، طبقاً للنظرية

الحديثة ، هو الباعث الدافع إلى التعاقد . وقد كانت النظرية التقليدية للسبب تجعل السبب في العارية - وكانت عقداً عينياً بحسب هذه النظرية - هو التسليم . على أن هذه النظرية التقليدية ، بعد أن أصبحت العارية عقداً ملزماً للجانبين في التقنين المدني الجديد ، تجعل سبب التزامات المستعير هو الالتزامات المقابلة لها في ذمة المعير . وقد بينا أنه يجب استبعاد النظرية التقليدية ، والأخذ بالنظرية الحديثة التي تقوم على الباعث الدافع إلى التعاقد^(١) .

فإذا كان هذا الباعث غير مشروع ، كانت العارية باطلة . مثل ذلك أن يعير شخص شخصاً آخر سلاحاً ليرتكب به جريمة قتل ، أو أدوات ليسطوبها على منزل فيسرقه ، أو مفروشات ليؤثث بها منزلاً للدعارة أو نادياً للقمار^(٢) .

(١) الوسيط ١ فقرة ٢٧٧ وما بعدها .

(٢) بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٢٨ .

الفصل الثاني

آثار العارية

٨٣٨ - التزامات المعير والتزامات المستعير : العارية كما قدمنا عقد ملزم للجانبين ، فينشئ التزامات في جانب المعير وأخرى في جانب المستعير .

الفرع الأول

التزامات المعير

٨٣٩ - التزامات المعير : يلتزم المعير بأن يسلم الشيء المعار للمستعير ، وبأن يرد له المصروفات التي أنفقها على الشيء المعار ، وبأن يضمن له الاستحقاق والعيوب الخفية في حدود ضيقة .

المبحث الأول

التسليم

٨٤٠ - نص قانوني : تنص المادة ٦٣٦ من التقنين المدني على ما يأتي :
« يلتزم المعير أن يسلم المستعير الشيء المعار بالحالة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية » (١) .
ولا مقابل للنص في التقنين المدني للقديم ، ولكن هذه الأحكام كان معمولاً بها في عهد هذا التقنين فيما عدا أن التسليم كان ركناً في العارية لا التزاماً ينشأ عنها .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٢ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وفي لجنة المراجعة عدل النص تعديلاً لفظياً فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٦ (مجموعة الأعمال التحضيرية ، ٤ ص ٦٦٨ - ص ٦٦٩) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى: في التقنين المدني السوري م ٦٠٣ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٣٥ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٤٨ - ولا مقابل للنص في تقنين الموجبات والعقود اللبناني (١).

٨٤١ - التسليم التزام في ذمة المعير : قدمنا أن العارية في التقنين المدني، الجديد عقد رضائي لا عيني، فيكون التسليم التزاماً في ذمة المعير لا ركناً في العقد، وتسرى، كقاعدة عامة، على التزام المعير بتسليم الشيء المعار للمستعير القواعد المقررة في التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر، وفي التزام البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري، وفي التزام المقرض بتسليم الشيء المقرض، للمقرض، أي قواعد التسليم بوجه عام (٢). فحل التسليم هو الشيء المعار المعين، على الوجه المبين في العقد. ويسلم بالحالة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية، وهذا بخلاف الإيجار فقد رأينا أن المؤجر يلتزم بتسليم العين في حالة صالحة للانتفاع بها. ويرجع السبب في ذلك إلى أن الإيجار عقد معاوضة وقد دفع المستأجر مقابلًا للانتفاع بالشيء فوجب أن يتسلمه في حالة صالحة للانتفاع به، أما العارية فعقد تبرع لا يدفع المستعير فيها مقابلًا للانتفاع بالشيء فاقصر التزام

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٣ (مطابق).

التقنين المدني الليبي م ٦٣٥ (مطابق).

التقنين المدني العراقي م ٨٤٨ : يلتزم المعير بترك المستعير ينتفع بالشيء المعار أثناء الإعارة، وليس له أن يطلب أجره بعد الانتفاع.

(والتقنين العراقي يتفق في أحكامه مع التقنين المصري، غير أنه لما كانت العارية عقداً عينياً في التقنين العراقي، فإن التسليم ليس التزاماً في ذمة المعير بل هو ركن في العارية لا تنعقد بدونه. ويبقى في ذمة المعير التزام سلبي بأن يترك المستعير ينتفع بالشيء المعار أثناء الإجارة. فالعارية إذن ترتب التزامات في ذمة المعير تقابل التزامات المستعير، وهذا قاطع في أن العارية، حتى عندما تكون عقداً عينياً، تكون عقداً ملزماً للجانبين).

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل - ولا يوجد في التقنين اللبناني التزام بالتسليم في ذمة المعير، لأن العارية في هذا التقنين عقد عيني فالتسليم ركن لا التزام. وقد قدمنا أن المادة ٧٣٢ لبناني تنص على أن «تم العارية برضا الفريقين وتسليم العارية إلى المستعير».

(٢) وتكون مصروفات التسليم إذن على المعير لأنه هو المدين بالتسليم. ومع ذلك قد قضى التقنين المدني العراقي (م ٨٥٦) وتقنين الموجبات والعقود اللبناني (م ٧٤٥) بأن تكون مصروفات التسليم على المستعير لأنه لا يدفع أجراً.

المعير على أن يسلمه في الحالة التي هو عليها وقت انعقاد العارية . ويتم التسليم بوضع الشيء المعار تحت تصرف المستعير في الزمان والمكان المعينين . ويتبع في طريقة التسليم ووقته ومكانه ما سبق أن أوردناه من القواعد في تسليم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر . وإذا أخل المعير بالتزامه بالتسليم ، جاز للمستعير أن يطلب التنفيذ عينا ، لأن العارية عقد ملزم للمعير ولا يمنع من ذلك كونها عقد تبرع ، فإن كان الوفاء عينا غير ممكن جازت المطالبة بالتعويض^(١) . أما الفسخ فلا مصلحة للمستعير في طلبه ، فإنه لم يدفع مقابلا للعارية حتى يسترده بالفسخ ، فإذا فسخ حرم نفسه من الانتفاع بالعين وتحمل الخسارة وحده .

وقد يعسر المستعير قبل التسليم ، فعند ذلك لا يلتزم المعير بتسليمه الشيء المعار . ويرجع ذلك إلى أن المادة ٦٤٤ مدني تقضي كما سري ، بأنه يجوز للمعير أن يطلب إنهاء الإعارة « إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسرا قبل ذلك دون علم من المعير » . فإذا أعسر المستعير قبل التسليم ، سواء كان الإعسار بعد انعقاد العارية أو قبل الانعقاد بشرط أن يكون ذلك دون علم من المعير ، كان من العبث أن يلزم المعير بتسليم الشيء المعار ثم يسترده فوراً بإنهاء العارية ، فالمعقول إذن هو ألا يلزم بتسليم الشيء المعار منذ البداية . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وإذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، جاز كذلك للمعير أن يطلب إلغاء العقد ، فيمتنع من التسليم إن لم يكن قد فعل ، ويسترد الشيء إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار ، وكذلك إذا كان الإعسار سابقا على العقد ولم يعلم به المعير إلا بعد التسليم . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له الإلغاء »^(٢) .

٨٤٢ - تبعه هلاك الشيء المعار : ولما كانت العارية لا تنقل ملكية الشيء المعار إلى المستعير ، بل يستبقى المعير ملكية الشيء ويسترده عينا عند انتهاء العارية ، لذلك إذا هلك الشيء قبل التسليم أو بعده بسبب أجنبي ، كان هلاكه على المالك أي على المعير . وهذا ما قررناه بالنسبة إلى المؤجر إذا هلكت العين المؤجرة بسبب أجنبي قبل التسليم أو بعده .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « تفرد هذه المادة على المعير ... الالتزام بتسليم الشيء إلى المستعير . فإذا لم يقيم به المعير مختاراً ، أكدته على ذلك إن كان الوفاء العيني ممكناً ، وإلا حكم عليه بالتعويض » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٨ - ص ٦٦٩) .
(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٩ - ص ٦٩٠ .

وسنرى أنه إذا هلك الشيء المعار بخطأ من المستعير ، كان هذا مسئولاً عن الهلاك^(١) .

٨٤٣ - التزام المعير بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية :
وقد رأينا المادة ٦٣٦ مدني تقضي بأن المعير يلتزم بأن يترك الشيء المعار للمستعير طول مدة العارية ، فلا يجوز له إذن أن يطالبه برده قبل انقضاء مدة العارية إلا إذا كان في حالة من الحالات التي يجيز فيها القانون طلب الرد وسيأتي بيانها^(٢) . فالمادة ٦٣٦ مدني سالفه الذكر تفرض إذن - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى^(٣) - على المعير التزامين : الالتزام الأول التزام إيجابى بتسليم الشيء إلى المستعير . والالتزام الثانى التزام سلبى بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية ، ويقضى عليه هذا الالتزام ألا يسترد الشيء قبل الميعاد المتفق عليه ، وألاً يتعرض للمستعير فى استعماله للشيء ، بحيث إذا تعرض للمستعير أو طالبه بالرد قبل الميعاد رفضت دعواه وجاز إلزامه بالتعويض .

وقد أحسن التقنين المدنى الحديد صنفاً هنا - كما أحسن صنفاً عندما عرض لعقد القرض - فى إبراز هذا الالتزام السلبى . فهو التزام فى ذمة المستعير دائماً ، سواء كانت العارية عقداً عينياً كما كانت فى التقنين المدنى السابق^(٤) ، أو عقداً رضائياً كما أصبحت فى التقنين المدنى الحديد . وإيراد

(١) انظر ما يلى فقرة ٨٦٠ .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٨٧٠ - فقرة ٨٧٢ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٨ - ص ٦٦٩ .

(٤) انظر فى القانونى الفرنسى - حيث العارية عقد عينى - فى أن التزام المعير بترك المستعير ينتفع بالشيء ليس إلا الالتزام العام الواجب على كل متعاقد فى أن يحترم ما تعاقد عليه ، فإذا استرد المعير الشيء من المستعير قبل انتهاء العارية كان هذا منه غشاً : بودرى وقال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٠٥ وفقرة ٦٦٣ ص ٤٠٠ - أنسيكلوبيدى دالوز ٤ لفظ *Prêt* فقرة ١٦٢ . وظاهر أن المعير لا يرتكب غشاً فى استرداد الشيء المعار إلا إذا كان ملتزماً بتركه للمستعير ينتفع به ، فوجب إذن إيجاد هذا الالتزام أولاً فى ذمة المعير حتى نصل منه إلى الفسخ .

هذا الالتزام السلبي في جانب المستعير يفسر في وضوح كيف يجري فسخ العارية إذا أخل المستعير بالتزامه من المحافظة على العين ومن استعمالها على الوجه المقرر . فهذان الالتزامان متقابلان ، فإذا أخل المستعير بالتزامه جاز للمعير أن يطلب فسخ العارية فيتحلل من التزامه بعدم المطالبة برد الشيء قبل انتهاء العارية . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك^(١) ، وتقدم مثل هذا في عقد القرض^(٢) .

المبحث الثاني

رد المصروفات

٨٤٤ - نص قانوني : تنص المادة ٦٣٧ من التقنين المدني على ما يأتي :
 « ١ - إذا اضطر المستعير إلى الإنفاق للمحافظة على الشيء أثناء العارية ، التزم المعير أن يرد إليه ما أنفقته من المصروفات .
 « ٢ - أما المصروفات النافعة فتتبع في شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التي ينفقها من يحوز الشيء وهو سبيء النية^(٣) » .
 ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٧١/٥٧٣^(٤) .
 ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٢٤ .

(٢) الوسيط ٥ فقرة ٢٩٩ - قارن محمود جمال الدين زكي فقرة ١٣٠ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٣ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق

لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٦٥ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٤ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٧ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٠ - ص ٦٧٢) .

(٤) التقنين المدني القديم م ٥٧٣/٤٧١ : للمستعير الحق في طلب المصاريف الضرورية للمستعجلة التي اضطر لأصرفها قبل إمكان إخبار المعير بها ، وعليه المصاريف اللازمة لوقاية الشيء المستعار .

(وأحكام التقنين المدني القديم تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المدني الجديد . وينوء التقنين المدني القديم بإخبار المعير بما يقوم به المستعير من مصروفات ضرورية قبل الإنفاق إذا تمكن من ذلك . والمقصود بالمصروفات اللازمة لوقاية الشيء المعار المصروفات اللازمة لصيانته الصيانة المعتادة ، ولذلك جعلت على المستعير) .

٦٣٦ م - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٣٦ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٤٩ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٩ و ٧٥١ (١) .

٨٤٥ - أنواع المصروفات التي يقوم المستعير بإتقانها : تتنوع المصروفات التي يقوم المستعير بإتقانها على الشيء المعار ، ولكل نوع حكمه . فهناك مصروفات يقتضيها استعمال الشيء المعار الاستعمال المعتاد ، وكذلك مصروفات صيانة الشيء الصيانة المعتادة ، وهذه كلها يتحملها المستعير وفقاً لأحكام المادة ٦٤٠ مدني وسيأتي بيانها (٢) . وأقرب نظير لها في عقد الإيجار هي المصروفات التي تقتضيها الترميمات التأجيرية ، والمستأجر كالمستعير هو الذي يتحملها . ويمكن اعتبار بعض هذه المصروفات نظيراً للترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ، ولكن المستعير هو الذي يتحملها لا المعير ، بخلاف الإيجار فالمؤجر هو الذي يتحملها لا المستأجر ، ويرجع ذلك إلى أن العارية تبرع والإيجار معاوضة .

وهناك مصروفات ضرورية لحفظ الشيء المعار من الهلاك ، ونظيرها في

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري : لا مقابل (ومن ثم تطبق القواعد العامة الواردة بالمادة ٩٣١ مدني سوري ، وهي تؤدي إلى نفس النتائج التي أخذ بها التقنين المصري) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٦ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٨٤٩ : إذا أنفق المستعير على الشيء المعار مصروفات اضطرارية لحفظه من الهلاك ، التزم المعير أن يرد إليه هذه المصروفات . (وهذه الأحكام تتفق مع أحكام التقنين المصري . وقد سكّت التقنين العراقي عن المصروفات النافعة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة الواردة في المادة ١١٦٧/٢ منه) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٩ : يحق للمستعير أن يقيم دعوى العطل والضرر على المعير في الحالتين الآتيتين : (أولاً) إذا أنفق نفقات ضرورية لأجل صيانة العارية . (ثانياً) ... م ٧٥١ : للمستعير أن يحبس العارية إلى أن يستوفي من العين التعويضات الواجبة له . (وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري . وقد سكّت التقنين اللبناني عن المصروفات النافعة اكتفاء بالقواعد العامة) .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٨٥٦ .

الإيجار المصروفات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك . وهذه المصروفات في الحالتين يتحملها المعير أو المؤجر .

وهناك مصروفات نافعة ينفقها المستعير ، دون أن يقتضيها استعمال الشيء . الاستعمال المعتاد أو صيانتة الصيانة المعتادة ، وإنما قصد المستعير من ورائها تحسين الشيء وجعله أكثر صلاحية للانتفاع به . وهذه يرجع بها المستعير على المعير في حدود ضيقة سنينها فيما يلي . ونظير هذه المصروفات في الإيجار هي المصروفات النافعة التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة ، وقد وردت أحكامها : المادة ٥٩٢ مدني وسبق تفصيلها (١) .

ونتولى هنا بيان حكم المصروفات الضرورية لحفظ الشيء المعار من الهلاك ، وحكم المصروفات النافعة (٢) . أما غير ذلك من المصروفات فسنبحثه عند الكلام في التزامات المستعير (٣) .

٨٤٦ - المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك : هذه يستردها

استعير كاملة ، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٣٧ مدني سالفه الذكر على هذا الحكم صراحة ، فقضت بأنه « إذا اضطرت المستعير إلى الإنفاق للمحافظة على الشيء أثناء العارية ، التزم المعير أن يرد إليه ما أنفق من المصروفات » . ويقال عادة إن هذا الالتزام في ذمة المعير برد المصروفات الضرورية لا ينشأ من عقد العارية ، وإنما ينشأ من واقعة مادية هي واقعة الإنفاق ذاتها ، فهو ليس بالتزام عقدي ولكنه التزام مصدره الإثراء بلا سبب (٤) . ولكن الأولى

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٣٠ وما بعدها .

(٢) وتبقى المصروفات الكالية التي ينفقها المستعير على الشيء المعار ، وهذه تسرى عليها أحكام الفقرة الثالثة من المادة ٩٨٠ مدني ، وتجري بما يأتي : « فإذا كانت المصروفات كالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها ، ومع ذلك يجوز له أن ينزع ما استحدث من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى ، إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة » .

(٣) انظر ما يلي فقرة ٨٥٤ وما بعدها .

(٤) ولما كان الالتزام على هذا القول لا ينشأ من عقد العارية ذاته ، فإن الاستناد إليه لقول بأن العارية - عندما كانت عقداً عينياً في التقنين المدني القديم وبفرض أنها كانت إذ ذاك عقداً ملزماً لجانِب واحد على غير ما فراه - عقد ملزم للجانبين غير تام (contrat synallagmatique imparfait) استناد غير سديد (بودري وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٠٥ ص ٣٦٧ - الوسيط ١ فقرة ٥٧) .

أن نربط هذا الالتزام بعقد العارية ، إذ النص صريح في أن المعير يلتزم برد المصروفات الضرورية ، وهو إنما يلتزم بها بوصف أنه معير ، فعقد العارية إذن هو الذى يرتب هذا الالتزام فى ذمته^(١).

٨٤٧ - المصروفات النافعة : وهذه ورد فى شأنها نص عام هو الفقرة الثانية من المادة ٩٨٠ مدنى ، وتجرى بما يأتى : « أما المصروفات النافعة فيسرى فى شأنها أحكام المادتين ٩٢٤ و ٩٢٥ » . والمادة ٩٢٤ مدنى تعرض لحالة من يحوز الشئ وهو سبي النية ، وتعرض المادة ٩٢٥ مدنى لحالة من يحوز الشئ وهو حسن النية . فجاءت الفقرة الثانية من المادة ٦٣٧ مدنى تبين بأية الحالتين نأخذ إذا أنفق المستعير على الشئ المعار مصروفات نافعة ، فهى كما رأينا تقول : « أما المصروفات النافعة فتتبع فى شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التى ينفقها من يحوز الشئ وهو سبي النية » . فتسرى إذن على هذه المصروفات أحكام المادة ٩٢٤ مدنى . ذلك لأن المستعير - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى - « يعلم أنه ليس مالكا للشئ » ، وأنه لا يجوز له أن يقوم بالمصروفات التى ليست إلا نافعة دون أن يعرض نفسه لتحمل تبعه ذلك^(٢) ،

وتنص المادة ٩٢٤ مدنى ، الواجبة التطبيق فى المصروفات النافعة كما قدمنا ، على ما يأتى : « ١ - إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض ، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه ، وذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه بإقامة المنشآت ، أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة

(١) كولان وكابيتان ودى لامور اندير ٢ فقرة ١٢١٦ - وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « لما كانت ملكية العارية وثمارها للمعير ، وجب عليه أن يتحمل النفقات الضرورية للمحافظة على الشئ ، فإذا اضطر المستعير إلى القيام بهذه النفقات كى يحفظ الشئ إلى أن يرده ، وجب على المعير أن يرد إليه هذه النفقات ، ما لم يكن المستعير قد تسبب بخطأه فى حدوث ما أوجب ضرورة هذه النفقات » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧١) .

ويلتزم المعير برد المصروفات الضرورية حتى لو هلك الشئ دون خطأ من المستعير ، وحتى لو أراد المعير ترك الشئ (abandon) (بودرى وقال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٦٨ - أنسيكلوبيدى دالوز ٤ لفظ Prêt فقرة ١٦٨) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧١ .

الإزالة ، أو دفع مبلغ يساوى ما زاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت .
 ٢ - ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً ، إلا إذا اختار صاحب الأرض أن يستبقى المنشآت طبقاً لأحكام الفقرة السابقة . فيسترد المستعير إذن من المعير ، فى مقابل ما أنفقه من مصروفات النافعة ، أقل القيمتين ، قيمة ما أنشأه مستحق الإزالة أو مبلغ يساوى ما زاد فى قيمة الشيء بسبب ما قام بإنشائه . على أنه يجوز له أن يطلب نزع ما أنشأه على نفقته ، إن كان ذلك لا يلحق بالشيء المعار ضرراً ولم يختار المعير استبقاء ما أنشأه المستعير مع رد أقل القيمتين السالف ذكرهما . ويجوز دائماً للمعير ، بدلا من أن يدفع أقل القيمتين ، أن يطلب من المستعير أن يزيل على نفقته ما أنشأه ، مع التعويض إن كان له وجه .

ويقال عادة إن التزام المعير برد أقل القيمتين مصدره ليس عقد العارية ، بل واقعة مادية هى واقعة الإنفاق ذاتها . فالالتزام هنا ، كالتزام برد المصروفات الضرورية ، ليس بالتزام عقدى ولكنه التزام مصدره الإثراء بلا سبب . ولكن الأولى - هنا كما فى المصروفات الضرورية - أن نربط هذا الالتزام بعقد العارية فيكون مترتباً على هذا العقد (١) .

٨٤٨ - هو الحبس : وتقضى الفقرة الثانية من المادة ٢٤٦ مدنى بأن يكون لحائز الشيء ، إذا أنفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة ، أن يحبسه حتى يستوفى ما هو مستحق له . فيجوز إذن للمستعير أن يحبس الشيء المعار ، حتى يسترد من المعير ما أنفقه من المصروفات الضرورية أو أقل القيمتين السالف ذكرهما فى حالة المصروفات النافعة . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً خاصاً فى هذا المعنى ، فكانت المادة ٨٥٥ من المشروع تجرى بما يأتى : « للمستعير أن يحبس الشيء تحت يده حتى يستوفى ما يستحقه بمقتضى المادتين السابقتين من مصروفات وتعويضات » . والمقصود بالمصروفات الضرورية منها والنافع ، والمقصود بالتعويضات ما يستحق بسبب ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة (٢) ، وقد رأينا القواعد العامة تقضى بثبوت حق الحبس وفقاً للمادة ٢٤٦/٢ مدنى .

(١) انظر آلفا فقرة ٨٤٦ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٣ فى الهامش .

المبحث الثالث

ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية

٨٤٩ - نص قانوني تنص المادة ٦٣٨ من التقنين المدني على ما يأتي :

« ١ - لا ضمان على المعير في استحقاق الشيء المعار ، إلا أن يكون هناك اتفاق على الضمان ، أو أن يكون المعير قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق » .
 « ٢ - ولا ضمان عليه كذلك في العيوب الخفية ، غير أنه إذا تعمد إخفاء العيب أو إذا ضمن سلامة الشيء منه ، لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك (١) » .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن هذه الأحكام تتفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية : في التقنين المدني السوري م ٦٠٤ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٣٧ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٥٠ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٩ - ٧٥١ (٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٤ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدى في العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية كان يجرى على الوجه الآتى : « لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يلحقه بسبب ذلك » . وفي لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية على النص ، وصار رقمه ٦٦٦ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٥ . وفي لجنة مجلس الشيوخ عدلت العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية على الوجه الآتى : « لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك » . فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد وصار رقمه ٦٣٨ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته بلجته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٢ - ص ٦٧٤) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٤ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٧ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٨٥٠ (موافق) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٩ : يحق للمستعير أن يقيم دعوى العطل والضرر على المعير في الحالتين الآتيتين : أولاً - . . . ثانياً - إذا كانت العارية ذات عيوب أفضت إلى الإضرار بمستعملها .

٨٥٠ - الأصل عدم ضمان المعير للاستحقاق والعيوب الخفية : ويخلص

من النص المتقدم الذكر أن الأصل هو عدم ضمان المعير لاستحقاق الشيء المعار وعدم ضمانه لما يوجد فيه من عيوب خفية . فالعارية عقد تبرع ، والمفروض أن المعير إنما التزم بترك المستعير ينتفع بالشيء المعار لا بتمكينه من هذا الانتفاع ، وهذا بخلاف الإيجار إذ العقد معاوضة فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . ولهذا رأينا المعير يسلم الشيء المعار بالحالة التي هو عليها وقت انعقاد العارية ، ونراه هنا لا يضمن استحقاق الشيء المعار ولا يضمن ما ينطوي عليه من عيوب خفية . أما المؤجر فقد رأيناه يسلم العين في حالة صالحة للانتفاع بها ، ويضمن الاستحقاق والعيوب الخفية .

والعارية في ذلك كالهبة ، وكلاهما عقد تبرع . فإن الواهب لا يضمن الاستحقاق ولا العيوب الخفية ، إلا إذا وجد اتفاق على الضمان أو تعمد الواهب إخفاء سبب الاستحقاق أو إخفاء العيب أو كانت الهبة بعوض (١) .

٨٥١ - حالتان استثنائيتان يضمن فيهما المعير الاستحقاق والعيوب الخفية :

على أن المعير يضمن الاستحقاق والعيوب الخفية في حالتين استثنائيتين :
(الحالة الأولى) إذا كان المعير قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو تعمد إخفاء العيب . ولا يكفي في ذلك أن يقرر للمستعير أنه يملك حق التصرف في المنفعة أو أن الشيء غير معيب ، بل يجب أن يتعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو إخفاء

م ٧٥٠ : على أن المعير لا يكون مسئولاً : أولاً - إذا كان جاهلاً بالسبب الذي أدى إلى انتزاع العارية بدعوى الاستحقاق أو جاهلاً عيوبها الخفية . ثانياً - إذا كانت العيوب أو المخاطر ظاهرة إلى حد أنه كان يسهل على المستعير أن يعرفها . ثالثاً - إذا كان المعير قد نبه المستعير إلى وجود تلك العيوب أو المخاطر أو إلى خطر انتزاعها بدعوى الاستحقاق . رابعاً - إذا كان الضرر لم ينجم إلا عن خطأ المستعير أو إهماله .

م ٧٥١ : للمستعير أن يجبس العارية إلى أن يستوفى من المعير التعويضات الواجبة له . (وتختلف أحكام التقنين اللبناني عن أحكام التقنين المصري في أن الأصل في التقنين اللبناني أن يضمن المعير الاستحقاق والعيب الخفي ، ولكنه استثناء يعنى المعير من الضمان إذا كان يجهل سبب الاستحقاق أو العيب ، أو كان المستعير يعلم سبب الاستحقاق أو العيب عن طريق المعير أو عن طريق أنها ظاهرة بحيث يسهل عليه أن يعرفها ، أو كان هناك خطأ من المستعير) .

(١) الوسيط ٥ فقرة ١٠٨ وما بعدها .

«العيب . ويجب من جهة أخرى أن يكون المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى ، إذ لو علم بذلك وقبل العارية بالرغم من علمه يكون قد نزل ضمناً عن حقه . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « نظراً لأن المعير متبرع بالمنفعة ، ضيق المشروع من التزامه بضمان الاستحقاق أو بضمان العيوب الخفية ، فجعله غير مسئول عن الأضرار التى تصيب المستعير بسبب استحقاق الشيء المعار أو بسبب وجود عيب خفى فيه ، إلا إذا كان عالماً بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى وتعهد إخفائه على المستعير أو إذا ضمن سلامة الشيء من العيوب . ويفرض فى ذلك طبعاً أن المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى ، إذ لعل علمه فلا محل لمسئولية المعير » (١) .

وعبء الإثبات يقع على المستعير ، فعليه أن يثبت أن المعير قد تعهد إخفاء سبب الاستحقاق أو تعهد إخفاء العيب . ومتى أثبت ذلك ، رجع على المعير بالتعويض .

ولكن فى ضمان العيوب الخفية لا يلزم المعير بتعويض المستعير إلا عن الضرر الذى يسببه العيب ، فلا يعوض المستعير إذناً عن العيب ذاته أى عن نقص الانتفاع بالعين بسبب العيب ؛ وإنما يعوضه عما سببه العيب من الأضرار ، كأن كان الشيء المعار حيواناً مصاباً بمرض معد خفى فأعدى حيوانات المستعير ، أو كان آلة ميكانيكية بها عيب خفى فأتلفت مالا للمستعير بسبب هذا العيب ، أو كان داراً انهدمت بسبب عيب خفى فيها فألحق انهدامها ضرراً بمال للمستعير . وضعه فى هذه الدار . وكان المشروع التمهيدى لنص الفقرة الثانية من المادة ٦٣٨ مدنى يلزم المعير بتعويض المستعير عن الضرر الذى يلحقه بسبب العيب ، ولكن لجنة الشيوخ أدخلت تعديلاً فى هذه العبارة ، فصار المعير ملزماً بتعويض المستعير عن كل ضرر يسببه العيب ، حتى لا يكون العيب نفسه محلاً للتعويض ، بل يكون التعويض عن الضرر الذى يسببه العيب (٢) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٣ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٤ وانظر آتياً فقرة ٨٤٩ فى الهامش - وقد تقدم مثل ذلك تماماً فى ضمان الواهب للعيوب الخفية فى الموهوب ، حيث أجرى نفس التعديل فى لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب (انظر الوسيط ٥ فقرة ١١٥) . فأرادت لجنة مجلس الشيوخ أن تنسق النصوص ، فأجرت من التعديل فى ضمان المعير للعيوب الخفية ما سبق أن أجرى =

(الحالة الثانية) إذا كان المعير قد اتفق مع المستعير على أن يضمن له استحقاق الشيء أو يضمن سلامته من العيوب . ففي هذه الحالة يكون المعير ضامناً ، ويحدد شروط ضمانه ومدى هذا الضمان ومدى التعويض الاتفاق الذي تم بينه وبين المستعير . ويجب ألا يتوسع في تفسير هذا الاتفاق ، والشك يفسر لمصلحة المعير ، لا لأنه هو المدين بالضمان فحسب ، بل أيضاً لأن الأصل في العارية عدم الضمان كما سبق القول .

٨٥٢ - هو الحبس : وقد قدمنا أن المشروع التمهيدى كان يقضى في المادة ٨٥٥ منه بأن للمستعير أن يحبس الشيء المعار تحت يده حتى يستوفي التعويضات المستحقة له بسبب ضمان المعير ، وأن هذا النص قد حذف في لجنة المراجعة « اكتفاء بالقواعد العامة »^(١) . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ليس في التقنين الحالى (القديم) ولا في أغلب التقنينات اللاتينية القديمة نص على حق المستعير في حبس الشيء المعار إلى أن يسترد ما أنفقه في المحافظة على الشيء ، وذلك بالرغم من أن پوتيه كان يعترف بحق الحبس في هذه الحالة : پوتيه في الالتزامات نبذة ٤٣ ونبذة ٨٢ . وقد أقرت هذا الحق بعض التقنينات الحديثة : تقنين كوبيك م ١٧٧٠ والتقنين المراكشى م ٨٤٦ ، وجعلته مقصوراً على المصروفات التى يجوز للمستعير أن يستردها دون التعويضات التى تجب له بسبب الاستحقاق أو العيوب الخفية . ولما لم يكن هناك من سبب للتفرقة بين المصروفات والتعويضات في هذا الشأن ، فقد قرر المشروع حق الحبس في الحالتين ، متمشياً في ذلك مع ما ذهب إليه التقنين اللبناني في المادة ٧٥١ »^(٢) .

ولما كان النص سالف الذكر قد حذف في لجنة المراجعة وتقرر الاكتفاء

= من تعديل في ضمان الواهب لهذه العيوب . ولما كان التضييق في التزام الضمان إلى هذا الحد سببه تبرع المعير ، فإذا ثبت - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى - أن العارية إنما عقدت استثناء لمصلحة المعير ، فلا يستفيد المعير من هذا التضييق في التزامه (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٤ - وانظر بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٧٤ - محمود بهال الدين زكى فقرة ١٣٢) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٤٨ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٣ في الهامش .

بالقواعد العامة ؛ فإن هذه القواعد يتضمنها نص الفقرة الأولى من المادة ٢٤٦ مدني ويجري بما يأتي : « لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به ، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مترتب عليه بسبب التزام المدين ومرتبطة به ، أو ما دام الدائن لم يتم بتقديم تأمين كاف للوفاء بالتزامه هذا » . كذلك تنص المادة ١٦١ مدني على أنه « في العقود الملزمة للجانبين ، إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء ، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يتم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به » . فبموجب حق الحبس بوجه عام المقرر في النص الأول ، وبموجب الدفع بعدم التنفيذ المقرر في النص الثاني ، يجوز للمستعير أن يحبس الشيء المعار تحت يده فيوقف تنفيذ التزامه برده حتى يستوفي التعويض المستحق له بسبب العيب ، أو بسبب الاستحقاق على أن يكون الاستحقاق جزئياً حتى يحبس المستعير ما لم يستحق من الشيء ، أما إذا كان الاستحقاق كلياً فلا سبيل إلى الحبس .

الفرع الثاني

التزامات المستعير

٨٥٣ - التزامات المستعير : يلتزم المستعير بأن يستعمل الشيء المعار على الوجه الواجب ، وبالمحافظة عليه ، وبرده عند انتهاء العارية .

المبحث الأول

استعمال الشيء المعار على الوجه الواجب

٨٥٤ - نصوص قانونية : تنص المادة ٦٣٩ من التقنين المدني على ما يأتي :-

« ١ - ليس للمستعير أن يستعمل الشيء المعار إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد ، وذلك طبقاً لما يبينه العقد أو تقبله طبيعة الشيء أو يعينه العرف . ولا يجوز له دون إذن المعير أن ينزل عن الاستعمال للغير ، ولو على سبيل التبرع » .

« ٢ - ولا يكون مسئولاً عما يلحق الشيء من تغيير أو تلف يسببه الاستعمال الذي تبيحه العارية » .

وتنص المادة ٦٤٠ من التقنين المدني على ما يأتي :

- « ١ - إذا اقتضى استعمال الشيء نفقة من المستعير ، فليس له استردادها ، وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشيء وصيانة معتادة » .
- « ٢ - وله أن ينزع من الشيء المعار كل ما يكون قد أضافه إليه ، على أن يعيد الشيء إلى حالته الأصلية » (١) .
- وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني القديم المواد ٤٦٩ - ٤٧١ / ٥٧٠ - ٥٧٣ (٢) .

وتقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٦٠٥ - ٦٠٦ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٣٨ - ٦٣٩ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٥١ - ٨٥٦ وم ٨٥٩ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٣٥ - ٧٣٩ وم ٧٤٣ وم ٧٤٦ وم ٧٥٣ (٣) .

(١) تاريخ النصوص :

م ٦٣٩ : ورد هذا النص في المادة ٨٥٦ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخل تعديل لفظي طفيف ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٦٧٥ - ص ٦٧٧) .

م ٦٤٠ : ورد هذا النص في المادة ٨٥٧ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٦٧٧ - ص ٦٧٩) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٦٩ / ٥٧٠ - ٥٧١ : يجب على المستعير القيام بحفظ العين المستعارة والاعتناء بصيانتها اعتناء تاماً ، ولا يجوز له أن يستعملها إلا فيما أعدت له على حسب الاتفاق بينه وبين المعير .

م ٥٧٢ / ٤٧٠ : إذا استعمل المستعير الشيء المستعار في غير ما أعد له ، أو استعمله بعد الزمن المتفق عليه ، كان ملزماً بتعويض مساو لقيمة الأجرة ، مع تعويض التلف الحاصل من الإفراط في استعماله .

م ٥٧٣ / ٤٧١ : للمستعير الحق في طلب المصاريف الضرورية المستعجلة التي اضطرت لصرفها قبل إمكان إخبار المعير بها ، وعليه المصاريف اللازمة لوقاية الشيء المستعار . (وأحكام التقنين المدني القديم تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٠٦ - ٦٠٦ (مطابقتان) .

== التقنين المدني الليبي م ٦٣٨ - ٦٣٩ (مطابقتان) .

التقنين المدني العراقي م ٨٥١ : إذا قيد المعير نوع الاستعمال أو وقته أو مكانه ، فليس للمستعير أن يستعمل العارية في غير الوقت والمكان المعينين . وليس له مخالفة نوع الاستعمال المأذون به ومجاوزته إلى ما فوقه ضرراً ، وإنما له استعماله استعمالاً ماثلاً لما قيد أو أخف ضرراً . م ٨٥٢ : إذا أطلق المعير للمستعير الانتفاع في الوقت والمكان ونوع الاستعمال . جاز له أن ينتفع بالعارية في أي وقت وفي أي مكان وبأي استعمال أراد ، بشرط ألا يجاوز المعهود المعروف ، فإن جاوزه وهلك العارية ضمنها .

م ٨٥٣ : ١ - إذا أطلق المعير للمستعير الإذن بالانتفاع ولم يعين منتفعاً ، جاز للمستعير أن ينتفع بنفسه بالعينة المعارة وأن يعيرها لمن شاء ، سواء كانت مما يختلف باختلاف المستعمل أولاً ، ما لم يكن قد استعملها بنفسه وكانت مما يختلف بالاستعمال فليس له بعد ذلك إعارتها إلى غيره . ٢ - وإن قيدها المعير وعين منتفعاً ، يعتبر تعيينه . فإذا خالف المستعير القيد وهلك العارية ضمن . ٣ - وإذا نهى المعير المستعير عن إعاره العين لغيره فأعارها وهلك العارية ، يضمن المستعير .

م ٨٥٤ : يجوز للمستعير أن يودع العارية في كل موضع يملك فيه الإعاره ، فإن هلك عند الوديعة بلا تعديده فلا ضمان . ولا يجوز له الإيداع في جميع المواضع التي لا يملك فيها الإعاره ، فإن أودعها فهلك عند الوديعة فعلى المستعير ضمانها .

م ٨٥٥ : ١ - ليس للمستعير أن يؤثر العارية ولا أن يرهنها بدون إذن المعير . ٢ - فإن أجرها بلا إذنه فهلك في يد المستأجر أو تعيب . فللمعير الخيار إن شاء ضمن المستعير وإن شاء ضمن المستأجر . فإن ضمن المستعير فلا رجوع له على أحد بما ضمنه ، وإن ضمن المستأجر غله الرجوع على المستعير إذا لم يعلم وقت الإجارة أنها عارية في يده . وإن رهنها بلا إذن المعير وهلك في يد المرتهن وضمن المعير المستعير ، يتم الرهن فيما بين المستعير الراهن وبين المرتهن . م ٨٥٦ : مؤونة العارية ومصاريف حفظها وتسليمها وردها تكون على المستعير .

م ٨٥٩ : إذا حدث في استعمال العارية عيب يوجب نقصان قيمتها ، فلا ضمان على المستعير إذا استعملها استعمالاً معتاداً .

(وأحكام التقنين العراقي لا تختلف في مجموعها عن أحكام التقنين المصري إلا في بعض التفصيلات ، أهمها أن المستعير في التقنين العراقي له أن يعير العارية ما لم يمنعه المعير ، أما في التقنين المصري فلا يجوز أن يعير العارية إلا بإذن المعير) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٣٥ : لا يجوز للمستعير أن يخرج في استعمال العارية عن الوجه والحد المنصوص عليهما في العقد أو المستفادين من العرف .

م ٧٣٦ : يجوز للمستعير أن يستعمل العارية بنفسه ، وأن يعيرها أو يتنازل عن استعمالها لشخص آخر بلا مقابل ، ما لم تكن الإجارة معقودة لاعتبار يرجع إلى شخص المستعير أو لاستعمال معين خاص ، يحول دون تصرفه على هذا المنوال .

م ٧٣٧ : لا يجوز للمستعير أن يؤثر أو يرهن العارية أو يتصرف فيها إلا بإذن من المعير . م ٧٣٨ : يجب على المستعير أن يتحمل : ١ - النفقات العادية لصيانة العارية . ٢ - النفقات اللازمة لاستعمال العارية .

م ٧٣٩ : إذا استعار الشيء بجهة أشخاص معاً ، كانوا مسئولين عنه بالتضامن .

٨٥٥ — كيفية استعمال الشيء المعار : للمستعير حق استعمال الشيء المعار

إلى أن تنتهي العارية ، وهذا هو الغرض الأساسي الذي قصد إليه من العقد . على أنه يتقيد في استعمال الشيء المعار بالوجه المعين وبالقدر المحدد . ويتبين ذلك أولاً من الرجوع إلى العقد . فإذا كان المعير قد قيد في العارية نوع الاستعمال أو وقته أو مكانه ، فليس للمستعير أن يستعمل الشيء المعار في غير الوجه المبين في العقد . أو في غير الوقت أو المكان المعين . فإذا لم يبين العقد كيفية الاستعمال ، وجب الرجوع إلى طبيعة الشيء ، فسيارة الركوب لا تستعمل للنقل ، والجراج لا يستعمل مخزناً ، والأواني المنزلية لا تستعمل إلا للأغراض التي أعدت لها بطبيعتها . وقد يعين العرف كيفية الاستعمال ووقته ومكانه ، ويقع ذلك في إعارة الآلات الزراعية والآلات الميكانيكية والمجوهرات والمصاغ وغيرها من الأشياء الثمينة . وتقول المادة ٨٥٢ مدني عراقي في هذا الصدد : « إذا أطلق المعير للمستعير الانتفاع في الوقت والمكان ونوع الاستعمال ، جاز له أن ينتفع بالعارية في أي وقت وفي أي مكان وبأي استعمال أراد ، بشرط ألاّ يجاوز المعهود المعروف ، فإن جاوزه وهلكت العارية ضمنها » (١) .

م ٧٤٣ : إذا تنازل المستعير عن استعمال العارية أو تصرف فيها على وجه آخر لمصلحة شخص ما ، فللمعير أن يقيم على هذا الشخص مباشرة الدعوى التي كان يحق له أن يقيمها على المستعير .

م ٧٤٦ : لا يكون المستعير مسئولاً عن هلاك العارية أو تعييبها إذا كانا ناشئين عن استعماله إياها استعمالاً عادياً منطبقاً على الاتفاق المعقود بين الفريقين . وإذا ادعى المعير أن المستعير أساء استعمالها ، لزمه أن يقيم البيئة .

م ٧٥٣ : إن حق المعير في مقاضاة المستعير وحق المستعير في مقاضاة المعير في الدعاوى الناشئة عن أحكام المواد ٧٣٤ و ٧٣٥ و ٧٣٧ يسقطان بحكم مرور الزمن بعد انقضاء ستة أشهر . وتبتدئ هذه المهلة فيما يختص بالمعير من يوم رد العارية إليه ، وفيما يختص بالمستعير من يوم انتهاء العقد .

(وأهم الفروق بين التقنين اللبناني والتقنين المصري أن المستعير في التقنين اللبناني يستطيع أن يعير العارية دون إذن المعير ، ما لم تكن العارية معقودة لاعتبار شخصي فيه أو لاستعمال معين خاص ، ويكون للمعير دعوى مباشرة قبل المستعير من الباطن ، وإذا تعدد المستعرون كانوا متضامين ، وتسقط دعوى العارية في بعض الحالات بانقضاء ستة أشهر من يوم رد العارية بالنسبة إلى المعير أو من يوم انتهاء العقد بالنسبة إلى المستعير) .

(١) . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « فإذا كان الشيء =

وما دام المستعير لم يخرج في استعمال العارية عن الوجه المعين وبالقدر المحدد على النحو الذي أسلفناه ، فإنه لا يكون مسئولاً عما يلحق بالشئ المعار من تغير أو تلف بسبب هذا الاستعمال (م ٦٣٩ / ٢ مدني) . وتقول المادة ٨٥٩ مدني عراقي في هذا الصدد : « إذا حدث في استعمال العارية عيب يوجب نقصان قيمتها ، فلا ضمان على المستعير إذا استعملها استعمالاً معتاداً » (١) .

٨٥٦ - مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة : وقد يقتضى

استعمال الشئ المعار مصروفات ، فهذه يتحملها المستعير . مثل ذلك أن يستعير شخص سيارة أو آلة زراعية ، فمصروفات البنزين للسيارة ومصروفات تشغيل الآلة الزراعية تكون كلها على المستعير . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وكذلك تجب عليه (المستعير) النفقات اللازمة لاستعمال الشئ . فإذا أنفق على الشئ المعار ما يلزم لإعداده للاستعمال ، فإنه لا يرجع بهذه النفقات ، إلا إذا كانت تلك النفقات غير متكافئة بحال مع استعمال العارية وكان المستعير قد اضطر للقيام بها بسبب حاجته إلى الشئ المعار واعتماده على

= معاراً لاستعمال معين ، اقتصر حق المستعير على هذا الاستعمال بحيث لو جاوزه إلى غيره اعتبر مجاوزاً لحقه ، بل بخلافه بواجب التقيد بذلك الاستعمال . وكذلك الحال لو أن العارية حددت بوقت معين ، فلا يجوز للمستعير أن يستعمل الشئ بعد ذلك الوقت . أما إذا لم يعين العقد استعمالاً أو وقتاً ما ، فلا يجوز للمستعير أن يستعمل الشئ إلا فيما تقبله طبيعته أو يحدده العرف (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٦) .

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا أعار شخص لآخر آلة ميكانيكية بقصد تجربتها بضعة أيام لفحصها وتقدير قيمتها تمهيداً لبيعها له ، فاستبقاها المستعير عنده عدة أشهر دون مقتضى ، فإنه يكون مسئولاً عن تعويض يماثل أجرها في هذه المدة ، كما يكون مسئولاً عما أصاب الآلة من التلف بسبب الإفراط في الاستعمال (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٢٧) .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ومادام المستعير مراعياً حدود الاستعمال الذي يبيحه له الاتفاق ، فإنه لا يسأل عما يصيب الشئ بسبب ذلك الاستعمال المباح من تغير أو تلف أو نقصان (استهلاك تدريجي) ، لأن ذلك يعتبر ملازماً لطبيعة العارية ويجب على المعير أن يتوقعه (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٦) .

والعارية تنقل إلى المستعير بحراسة الشئ ، فيكون مسئولاً عما يحدثه الشئ من الضرر للغير ، كما إذا استعار شخص سيارة فدهس بها أحد المارة (بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٣١ . فقرة ٤٥٠) .

العارية دون أن يعلم بما يلزم من نفقات لإعداد الشيء للاستعمال^(١). فإذا استعار شخص سيارة لرحلة هامة ، وكانت السيارة في حاجة إلى إصلاحات جسيمة يمكن استعمالها ، ولم يكن المستعير على علم بذلك ، ولا هو يستطيع تأخير رحلته ، فاضطر إلى القيام بهذه الإصلاحات فجشمته نفقات لا تتكافأ بحال مع المنفعة التي أفادها من السيارة ، فإنه يرجع بهذه النفقات على المعير ، لا باعتبارها مصروفات ضرورية لأنها ليست ضرورية لحفظ الشيء من الهلاك ، ولا باعتبارها مصروفات نافعة وإنما استطاع الرجوع بها كاملة ، وإنما باعتبارها مصروفات غير عادية لاستعمال الشيء المعار^(٢) .

كذلك يتحمل المستعير مصروفات الصيانة المعتادة ، فتشجيم السيارة وتزييتها عليه ، وكذلك مؤونة الدواب والمواشي ، وأعمال الصيانة اللازمة للآلات الزراعية ، وما إلى ذلك .

وقد قدمنا أن هناك نوعين آخرين من المصروفات ، المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك والمصروفات النافعة . وهذه وتلك غير مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة التي نحن بصدددها ، وقد بينا أحكامها فيما تقدم^(٣). وإذا اقتضى استعمال الشيء المعار أن يضيف المستعير إليه شيئاً من عنده ، كما إذا استعار شخص قاعة لإلقاء سلسلة من المحاضرات فاقضى الأمر أن يجهز القاعة بأثاث أضافه إليها أو بمقاعد ثابتة في الأرض فإن له بعد انتهاء العارية أن ينزع ما أضافه على أن يعيد القاعة إلى حالتها الأصلية (م ٦٤٠ / ٢ مدني) . وكذلك لو استعار سيارة فاشترى لها عجلة جديدة أو بطارية للكهرباء ، فيجوز له عند انتهاء العارية أن ينزع العجلة أو البطارية .

٨٥٧ - عدم جواز النزول عن الاستعمال للغير : ولما كانت العارية

تراعى فيها عادة شخصية المستعير إذ هي تتمحض تبرعاً له ، فقد قضت

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٨ .

(٢) ويقول الأستاذ محمود جمال الدين زكي في هذا الصدد : « ولا نرى من جانبنا لهذا الاستثناء أساساً قانونياً ، وكان الأولى وضعه بين نصوص المادة ٦٤٠ بدلا من إيرادته تعليقا عليها في المذكرة التفسيرية (محمود جمال الدين زكي فقرة ١٣٥) . على أن النص ليس إلا تفسيراً مقبولا لنية المتعاقدين ، فإن قصدا غير ذلك وجبت مراعاة ما قصدها .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٤٥ - فقرة ٨٤٧ .

العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٦٣٩ مدني بأنه لا يجوز للمستعير « دون إذن المعير أن ينزل عن الاستعمال للغير ، ولو على سبيل التبرع » . فلا يجوز إذن للمستعير ، دون إذن المعير ، أن يؤجر الشيء المعار أو يرهنه أو يعيره أو ينزل عن استعماله لشخص آخر بأي حال . فإذا فعل ، جاز للمعير فسخ العارية والرجوع عليه بالتعويض^(١) .

وإذا حصل المستعير على إذن المعير فأعار الشيء المعار أو أجره أو رهنه ، فإن العلاقة ما بين المعير والمستعير من الباطن أو المستأجر أو المرتهن لا تكون علاقة مباشرة ، بل يتوسط بينهما المستعير كما تقضي القواعد العامة^(٢) .

المبحث الثاني

المحافظة على الشيء المعار

٨٥٨ - نص قانوني : تنص المادة ٦٤١ من التقنين المدني على ما يأتي :

- « ١ - على المستعير أن يبذل في المحافظة على الشيء العناية التي يبذلها في المحافظة على ماله دون أن ينزل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد » .
- « ٢ - وفي كل حال يكون ضامناً لهلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة وكان في وسعه أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص ، أو كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار فاختار أن ينقذ ما يملكه^(٣) » .

(١) والتقنينان العراقي والبناني على خلاف ذلك ، ففيهما يجوز للمستعير بغير إذن المعير أن يعير من الباطن الشيء المعار « ما لم تكن الإعارة معقودة لاعتبار يرجع إلى شخص المستعير أو لاستعمال معين خاص يحول دون تصرفه على هذا المتوال » (م ٧٣٦ لبناني) . ولكن ، حتى في هذين التقنينين ، لا يجوز للمستعير أن يرهن الشيء المعار أو أن يؤجره بدون إذن المعير .

(٢) وفي تقنين الموجبات والعقود البناني نص خاص يوجد هذه العلاقة المباشرة ، فقد نصت المادة ٧٤٣ من هذا التقنين على أنه « إذا تنازل المستعير عن استعمال العارية أو تصرف فيها على وجه آخر لمصلحة شخص ما ، فللمعير أن يقيم على هذا الشخص الدعوى التي كان يحق له أن يقيمها على المستعير » .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٨ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق

مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخل عليه تعديل طفيف فأصبح =

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادتين ٤٦٨ - ٤٦٩/٥٦٩ - ٥٧٠ (١) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٦٠٧ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٤٠ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٥٧ - ٨٥٨ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٣٤ وم ٧٣٩ وم ٧٤٧ - ٧٤٨ وم ٧٥٣ (٢) .

= مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤١ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٠ - ص ٦٨٣) .

(٤) التقنين المدني القديم م ٤٦٨/٥٦٩ : المستعير ضامن لضياع الشيء المستعار أو نقصان قيمته الحاصل بتقصيره ، ولو كان التقصير يسيراً .

م ٤٦٩/٥٧٠ : يجب على المستعير القيام بحفظ العين المستعارة والاعتناء بصيانتها اعتناء تاماً . ولا يجوز له أن يستعملها إلا فيما أعدت له على حسب الاتفاق بينه وبين الميعر .

(والمعيار الذي اتخذه التقنين المدني القديم لقيس به العناية المطلوبة من المستعير غير واضح ، فهو في نص يجعله مسئولاً عن التقصير اليسير فيكون المعيار هو عناية الرجل المعتاد ، وفي نص آخر يتطلب منه أن يمتن بصيانة الشيء المعار « اعتناء تاماً » مما يحمل على القول بأن العناية المطلوبة أعلى من عناية الرجل المعتاد . أما التقنين المدني الجديد فواضح ، إذ هو يطلب عناية الرجل المعتاد على ألا تنزل عن عناية المستعير بماله الخاص . ثم يطلب فوق ذلك من المستعير أن يضحى بماله لإنقاذ الشيء المعار) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٧ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٤٠ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٨٥٧ : العارية أمانة في يد المستعير ، فإن هلكت أو ضاعت أو نقصت قيمتها بلا تعد منه ولا تقصير لا يلزمه الضمان .

م ٨٥٨ : ١ - إذا كان في إمكان المستعير منع التلف عن العارية بأي وجه ولو بتوضيحية من ماله ولم يمنعه ، وجب عليه الضمان . وإن أخذ العارية غاصب ولم يقدر المستعير على دفعه ، فلا ضمان عليه . ٢ - وإذا قصر المستعير في رفع يد الغاصب وكان ذلك ممكناً ، فعليه الضمان . (ويبدو أن التقنين العراقي يأخذ بمعيار الرجل المعتاد ، دون أن يشترط كالتقنين المصري عدم النزول عن عناية المستعير بماله . ولكن التقنين العراقي يتفق مع التقنين المصري في إيجاب أن يضحى المستعير بماله لإنقاذ الشيء المعار) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : م ٧٣٤ : يجب على المستعير أن يسهر باهتمام على حفظ العارية . ولا يجوز له أن يهمل في حفظها إلى شخص آخر إلا عند الضرورة الماسة . وإذا خالف -

٨٥٩ - التزام المستعير بالمحافظة على الشيء التزام يزيل عناية :

كانت نظرية تدرج الخطأ (gradation des fautes) ، وهي نظرية قديمة مهجورة ، تقسم الخطأ العقدي غير العمد إلى أقسام ثلاثة : خطأ جسيم وخطأ يسير وخطأ تافه . وتقسم العقود إلى طوائف ثلاث : عقد لمنفعة الدائن وحده كالوديعة وفيه لا يسأل المودع عنده إلا عن الخطأ الجسيم ، وعقد لمنفعة المتعاقدين معاً كالإيجار وفيه يسأل المستأجر عن الخطأ اليسير ، وعقد لمنفعة المدين وحده كالعارية وفيه يسأل المستعير حتى عن الخطأ التافه . فنظرية تدرج الخطأ تجعل إذن المستعير مسئولاً ، في المحافظة على الشيء المعار ، عن خطأه الجسيم وعن خطأه اليسير وعن خطأه التافه جميعاً ، وذلك لأن العقد لمنفعته وهو محض تبرع له .

= حكم الفقرة السابقة ، فهو لا يضمن خطأ هذا الشخص فقط ، بل يضمن أيضاً الطوارئ الناجمة عن القوة القاهرة .

م ٧٣٩ : إذا استعار الشيء جملة أشخاص معاً ، كانوا مسئولين عنه بالتضامن .

م ٧٤٧ : يكون المستعير مسئولاً عن تعيب العارية وعن هلاكها الناجمين عن قوة القاهرة : أولاً - إذا أساء استعمالها . ثانياً - إذا استخدمها لغير ما عينت له بطبيعتها وبمقتضى الاتفاق ، ثالثاً - إذا كان في حالة التأخر عن الرد . رابعاً - إذا أهمل اتخاذ الحيلة اللازمة لصيانة العارية أو تصرف فيها لمصلحة شخص آخر بلا إذن من المعير في حين أن الإعارة عقدت لاعتبار يرجع إلى شخصه .

م ٧٤٨ : كل اتفاق يلقى على المستعير تبعه الطوارئ الناجمة عن قوة القاهرة ، فيما خلا الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة ، يكون باطلاً ، ويكون باطلاً كل اتفاق يقضى بإعفائه مقدماً من تبعه خطأه أو إهماله .

م ٧٥٣ : إن حق المعير في مقاضاة المستعير وحق المستعير في مقاضاة المعير في الدعاوى الناشئة عن أحكام المواد ٧٣٤ و ٧٣٥ و ٧٣٧ تسقط بحكم مرور الزمن بعد انقضاء ستة أشهر . وتبتدئ هذه المهلة فيما يختص بالمعير من يوم رد العارية إليه ، وفيما يختص بالمستعير من يوم انتهاء العقد .

(ويبدو أن التقنين اللبناني يطلب من المستعير ، كالتقنين الفرنسي ، عناية الرجل المعتاد . ولكنه ، خلافاً للتقنين الفرنسي والتقنين المصري ، لا ينص على وجوب تضحية المستعير بماله لإثقاذ الشيء المعار . ويوجب التقنين اللبناني التضامن فيما بين المستعيرين المتعاقدين ، ويسقط دعوى المسئولية بستة أشهر ، ويجعل الاتفاق على تشديد المسئولية أو على تخفيفها باطلاً ، وفي هذا كله يختلف عن التقنين المصري حيث لا يوجد نص في هذه المسائل فتسرى القواعد العامة وتؤدي هذه القواعد إلى عكس هذه الحلول) .

ولكن هذه النظرية متقدمة ، وقد هجرت منذ عهد طويل (١) . وأخذ التقنين المدني الجديد بالنظرية الحديثة ، وهي التي تقسم الالتزام إلى التزام بتحقيق غاية والتزام ببذل عناية . ففي الالتزام بتحقيق غاية يكون المدين مسئولاً إذا لم تتحقق الغاية ، ولو لم يثبت خطأ في جانبه ، لأن عدم تحقق الغاية يعتبر هو الخطأ ذاته ، ولا تنفى مسئوليته إلا بإثبات السبب الأجنبي ، والسبب الأجنبي لا ينفي الخطأ وإنما ينفي علاقة السببية . وفي الالتزام ببذل عناية ، يكون المدين قد نفذ التزامه إذا هو بذل العناية التي يتطلبها منه القانون . والأصل في هذه العناية أن تكون عناية الرجل المعتاد ، وقد تزيد أو تنقص طبقاً للاتفاق أو لنص في القانون . وقد نص القانون في الإيجار على عناية الرجل المعتاد لأن المستأجر يدفع أجراً ، ونص في الوديعة بغير أجر على عناية المودع عنده في المحافظة على ماله دون أن يكلف أزيد من عناية الرجل المعتاد لأن المودع عنده متبرع ، ونص في العارية كما رأينا على عناية الرجل المعتاد دون أن ينزل عن عنايته بماله لأن المستعير متبرع له (٢) .

٨٦٠ - الجمع في العارية بين المعيارين الشخصي والمادى : ونرى من ذلك

أن القانون وضع ، لقياس العناية المطلوبة من المستعير في المحافظة على الشيء المعار ، معيارين أحدهما مادى والآخر شخصى ، وأخذ به الأعلى من هذين المعيارين . فالمستعير يجب عليه أولاً أن يبذل عناية الرجل المعتاد ، وهذا هو المعيار المادى . ثم إذا هو كان معروفاً بالإفراط في المحافظة على ماله إلى حد يغلو عن عناية الرجل المعتاد ، وجب عليه أن يرتفع إلى هذا الحد ، وهذا هو المعيار الشخصى . أما إذا كان معروفاً بالتفريط في المحافظة على ماله إلى حد يقل عن عناية الرجل المعتاد ، لم يجز له أن ينزل إلى هذا الحد ، بل يجب أن يلتزم المعيار الأعلى وهو عناية الرجل المعتاد . فهو إذن بين المعيارين - المعيار المادى وهو عناية الرجل المعتاد والمعيار الشخصى وهو عنايته في المحافظة على ماله - يؤخذ بالأعلى منهما كما سبق القول . والمعير في ذلك ينتفع بحرص المستعير إذا كان معروفاً بالإفراط ، ولا يضار من تقصيره إذا كان معروفاً

(١) انظر في عدم صحة النظرية الوسيط ١ فقرة ٤٣٠ .

(٢) انظر في ذلك الوسيط ١ فقرة ٤٢٨ .

بالتفريط . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد ، بعد أن استعرضت المذاهب المختلفة فى هذه المسألة المشددة منها والميسر والمتوسط^(١) : « لذلك أخذ المشروع بحل وسط ، يلزم المستعير كبر العناية بمثل ما يبذله فى المحافظة على ماله الشخصى ، ويلزم المستعير متوسط العناية أو قليل العناية بما يبذله الرجل المعتاد من العناية . فيستفيد المعير بهذا النص إذا كانت عناية المستعير المعتادة فوق المتوسط ، ولا يضار إذا كانت تلك العناية دون المتوسط^(٢) » .

ومن ثم يكون المستعير مسئولاً عن هلاك الشيء المعار أو تلفه أو تعييبه ، إلا إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليه العناية المطاوعة منه : عناية الرجل المعتاد أو عنايته هو فى المحافظة على ماله . فإذا أساء استعمال الشيء المعار ، أو استخدمه لغير ما أعد له أو لمدة أطول ، أو أهمل اتخاذ الحيلة اللازمة لصيانته ، أو تصرف فيه لشخص آخر دون إذن المعير ، أو عهد فى حفظه إلى شخص آخر دون ضرورة تدعو إلى ذلك ، كان هذا تقصيراً من جانبه يستوجب مسئوليته عن تعويض التلف (م ٧٣٤ وم ٧٤٧ لبنانى) . وإن غصب الشيء المعار غاصب ولم يقلنر المستعير على دفعه فلامسؤولية عليه ، وإذا قصر المستعير فى رفع يد

(١) وتقول المذكرة فى هذا الشأن : « ذهب الشرائع فى تحديد واجب المستعير فى المحافظة على الشيء المعار مذاهب شتى ، فاكفى التقنين الفرنسى وما تفرع عنه من تشريعات بأن أوجب على المستعير عناية رب الأسرة ، أو العناية المعتادة من رجل متوسط العناية . التقنين الفرنسى م ١٨٨٠ ، والتقنين الإيطالى م ١٨٠٨ ، والتقنين الهولندى م ١٧٨١ فقرة أولى ، وتقنين كوبيك م ١٧٦٦ ، والمشروع الفرنسى الإيطالى م ٦٢٥ . وقضت تشريعات أخرى بأن المستعير يجب عليه العناية التى يبذلها عادة فى المحافظة على ماله : التقنين البرتغالى م ١٥١٤ - ١٥١٥ ، والتقنين البرازيلى م ١٢٥١ . غير أن العناية التى تعودها المستعير فى أمواله قد تزيد أو تنقص عن عناية الرجل المعتاد ، فإن نقصت فإنه يكون من الإجحاف على المعير وهو متبرع أن يتحمل نتائج أخطاء من المستعير لا يرتكبها متوسط الناس عناية . وهناك فريق ثالث من التشريعات قد راعى أن العارية فى مصلحة المستعير وحده ، فتشدد فيما فرضه عليه من عناية ، إذ اقتضاه أكبر عناية ممكنة : التقنين الأرجنتينى م ٢٣٠٠ . ويمكن أن تفسر عبارة التقنين الحالى (القديم) - م ٤٦٨ - ٤٦٩/٥٦٩ - ٥٧٠ - بأن المشرع المصرى أخذ بذلك أيضاً . غير أن هذا المذهب بالغ فى الشدة على المستعير ، إذ أنه يلزم المستعير - الذى يمكن أن يكون عادة قليل العناية بماله هو - ليس فقط بالعناية المعتادة التى يبذلها متوسط الناس ، بل بأقصى ما يتصور من العناية ، وفى هذا إرهاب له قد يصل إلى حد التعجيز » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨١ - ص ٦٨٢) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٢ .

الغاصب وكان ذلك ممكناً كان مسئولاً (م ٨٥٨ عراقى) . وإذا كان المستعير قاصراً لم تطلب منه إلا عناية الشخص القاصر^(١) . وإذا تعدد المستعرون لم يكونوا متضامنين فى المسئولية ، لأن مسئوليتهم عقدية لا تقصيرية ولم ينص القانون على التضامن^(٢) .

٨٦١ - حالة القوة القاهرة : والمستعير لا يكون مسئولاً عن القوة القاهرة ، ولو ثبت أنه لم يبذل العناية المطلوبة . ذلك أن القوة القاهرة تنفى علاقة السببية بين الخطأ والضرر ، فيكون الضرر منسوباً إلى سبب أجنبي لا إلى خطأ المستعير ، ومن ثم لا يكون هذا مسئولاً .

وهذه هى القاعدة العامة العارية وفى سائر العقود . إلا أن القانون قد أورد فى العارية استثناء لهذه القاعدة أراد فيه التشدد فى مسئولية المستعير لأن العارية متمحضة تبرعاً له ، فنص فى الفقرة الثانية من المادة ٦٤١ مدنى كما رأينا : « وفى كل حال يكون ضامناً لهلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة القاهرة وكان فى وسعه أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص ، أو كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار فاختر أن ينقذ ما يملكه » . فلو استعار شخص مظلة من صديق له لرحلة فى يوم عاصف بعد أن تفقد مظلته فلم يجدها ، ثم وجدها قبل الخروج للرحلة ولكنه آثر الخروج بالمظلة التى استعارها ، فاقتلعتها عاصفة وأتلفتها ، كان المستعير هنا مسئولاً ولو أن التلف كان بقوة القاهرة ، إذ كان فى وسعه أن يتحاشى تلف مظلة المعير باستعمال مظلته^(٣) .

ولو استعار شخص عيناً وحملها معه فى البحر فأوشكت السفينة على الغرق ، فركب زورق النجاة ولم يكن يستطيع أن يأخذ معه فى الزورق إلا العين التى استعارها أو عيناً أخرى يملكها ، فأخذ العين التى يملكها ، فإنه يكون أيضاً مسئولاً ، لأنه كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار ، فاختر أن ينقذ

(١) الوسيط ١ فقرة ٥٢٩ ص ٧٨٤ .

(٢) انظر عكس ذلك حيث يوجد نص على التضامن المادة ٧٣٩ من تقنين الموجبات والعقود اللبناني .

(٣) بودرى وقال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٤٠ .

ما يملكه . ويجب أن يكون متمكنا من أخذ العين المعارة بدلا من العين المملوكة له فلم يأخذها وأثر إنقاذ ملكه ، حتى لو كانت العين التي يملكها أكبر قيمة من العين المعارة^(١) . أما إذا كان وهو في عجلته لركوب زورق النجاة أخذ معه ما وجده أمامه دون أن يتخير ، فكان ما أخذه هو العين المملوكة له دون العين المعارة ، فإنه لا يكون مسئولاً لأنه لم يتعمد أن ينقل ما يملكه بتضحية الشيء المعارة^(٢) .

وقد كانت القواعد العامة تقضى بعدم مسئولية المستعير في الأحوال المتقدم ذكرها لانتفاء علاقة السببية كما قدمنا . ولا شك في أن القانون يطلب من المستعير في هذه الأحوال أكثر من عنايته بماله الخاص وأكثر من عناية الرجل المعتاد ، إذ يطلب منه بذل ماله لإنقاذ مال المعير . ويرر ذلك أن المعير ذو مروءة ، فوجب على المستعير أن يقابل المروءة بمثلها . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ويفهم من ذلك أن المشروع لا يكتفى في حالة القوة القاهرة والحادث المفاجئ باشتراط أقصى ما يبذله المستعير عادة من عناية في حفظ ماله ، بل يفرض عليه مقابل تبرع المعير أن يؤثر إنقاذ مال المعير على إنقاذ مال نفسه »^(٣) .

٨٦٢ - اتفاق على تعريض قواعد المسؤولية: وغنى عن البيان أن ما قدمناه من

القواعد في مسئولية المستعير لا يتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا المعنى : « وكل ذلك نص عليه المشروع باعتبار مقرر لنية الطرفين ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه »^(٤) . ومن ثم يجوز الاتفاق على تشديد مسئولية المستعير ، فيكون مسئولاً حتى عن القوة القاهرة وفي غير الفرضين السابق ذكرهما . كما يجوز الاتفاق على

(١) بوتيه فقره ٥٦ - بودرى وقال في الشركة والعارية. والوديعة فقره ٦٤٣ - جيوار فقره ٣٩ - هيك ١١ فقره ١٦٠ - بون ١ فقره ٩٥ - تبولون فقره ١١٧ - عكس ذلك ديرانون ١٧ فقره ٥٢٧ - ديشرجيه فقره ٦٨ - لوران ٢٦ فقره ٤٧٤ .

(٢) بوتيه فقره ٥٦ - جيوار فقره ٣٩ - بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقره ٦٤٢ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٢ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٢ .

التخفيف من هذه المسؤولية ، فلا يكون مسئولاً أصلاً إذا وقع الهلاك بقوة قاهرة ولو في الفرضين المتقدمين ، أو لا يكون مسئولاً إلا عن عنايته هو في حفظ ماله دون أن يلتزم عناية الرجل المعتاد ، أو لا يكون مسئولاً حتى عن تقصيره . فخطأه في جميع هذه الأحوال خطأ عقدي لا تقصيري ، فيجوز الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية عنه ، إلا إذا كان غشاً أو خطأً جسيماً^(١) .

المبحث الثالث

رد الشيء المعار

٨٦٣ - نص قانوني : تنص المادة ٦٤٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« ١ - متى انتهت العارية وجب على المستعير أن يرد الشيء الذي تسلمه بالحالة التي يكون عليها ، وذلك دون إخلال بمسئوليته عن الهلاك أو التلف » .
« ٢ - ويجب رد الشيء في المكان الذي يكون المستعير قد تسلمه فيه ، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك »^(٢) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٧٢ فقرة أولى / ٥٧٤^(٣) .
ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٦٠٨ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٤١ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٦٠ وم ٨٥٦ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٠ وم ٧٤٤ - ٧٤٥^(٤) .

(١) انظر عكس ذلك وأنه لا يجوز الاتفاق على التشديد في المسؤولية أو على التخفيف منها فتكون هذه القواعد من النظام العام : تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٨ (انظر آنفاً فقرة ٨٥٨ في الهامش) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٩ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٧٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٩ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٢ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٣ - ص ٦٨٥) .

(٣) التقنين المدني القديم م ٤٧٢ فقرة أولى / ٥٧٤ : وعليه أن يرد الشيء المستعار في الميعاد المعين للرد ، ولا يجوز أن يجبر على رده قبل هذا الميعاد .

(وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

(٤) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

٨٦٤ - تطبيق القواعد العامة : والتزام المستعير برد الشيء المعار تسرى

فيه القواعد العامة . فيجب عليه أن يرد الشيء ذاته ، لا شيئاً غيره ولو كان أكبر قيمة^(١) . ويرد معه ملحقاته وتوابعه وزياداته ، كما لو كان الشيء المعار ماشية غيردها مع نتاجها . ومصرفات الرد تكون عليه ، لأنه هو المدين بهذا الالتزام^(٢) .

ويرد الشيء المعار في الحالة التي يكون عليها وقت الرد ، غير أنه إذا كان قد هلك أو تلف أو تعيب ، لم يستطع أن يتخلص من المسؤولية عن ذلك إلا إذا أثبت أنه قد بذل العناية المطلوبة منه ، أو أثبت أن الهلاك أو التلف أو التعيب كان بسبب أجنبي في غير الفرضين المعروفين ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك . أما إذا كان الشيء قد ضاع ، فلأن الالتزام بالرد التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية

التقنين المدني السوري م ٦٠٨ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٤١ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٨٦٠ : ١ - متى انتهت الإعارة ، وجب على المستعير أن يرد العارية إلى المعير بنفسه أو على يد أمينه . فإن كانت من الأشياء النفيسة سلمها ليد المعير نفسه ، وإلا فلمن يقضى الاتفاق أو العرف بتسليمها إليه . ٢ - وإذا أخل المستعير بالالتزام المتقدم ذكره وتلفت العارية أو نقصت قيمتها ، لزمه الضمان .

م ٨٥٦ : مؤونة العارية ومصاريف حفظها وتسليمها وردها تكون على المستعير .

(وأحكام التقنين العراقي تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٠ : يجب على المستعير أن يرد في الأجل المتفق عليه العارية نفسها وجميع التوابع والزيادات التي لحقت بها منذ تاريخ الإعارة .

م ٧٤٤ : على المستعير أن يرد العارية في المكان الذي استلمها فيه ، ما لم يكن هناك نص يخالف .

م ٧٤٥ : على المستعير أن يقوم بنفقات استلام العارية وردها .

(وتتفق أحكام التقنين اللبناني مع أحكام التقنين المصري) .

(١) قارن بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٣٢ ص ٤٥١ (ويقولون إنه يبدو أن المعير لا يصح له أن يرفض استرداد شيء جديد مطابق للشيء المعار الذي استعمله المستعير ويريد الاحتفاظ به لمصلحة مشروعة ، مادام المعير لا مصلحة له في هذا الرفض . ويستشهدون بحكم محكمة السين في ١١ يونيو سنة ١٩٥١ جازيت دي پاليه ١٩٥١ - ٢ - ٢٢٠) .

(٢) انظر م ٨٥٦ مدني عراقي وم ٧٤٥ تقنين الموجبات والعقود اللبناني (آنفاً فقرة ٨٦٣

في الهامش) .

بخلاف الالتزام بالحفظ ، وقد قررنا ذلك في الإيجار ، فإن المستعير يكون مسئولاً عن الضياع إلا إذا أثبت السبب الأجنبي ، ولا يكفي أن يثبت أنه بذل العناية المطلوبة .

٨٦٥ - متى وأين يكون الرد : ويكون الرد عند انتهاء العارية ، وقبل ذلك لا يجبر المستعير على الرد . وسنرى أن العارية تنتهي بانقضاء أجلها أو بسقوط الأجل أو الفسخ .

ويقع الرد في المكان الذي تسلم فيه المستعير الشيء المعار ، ما لم يتفق على غير ذلك (م ٦٤٢ / ٢ مدني) . وكانت القواعد العامة تقضي بأن يكون الرد في موطن المدين بالالتزام أي في موطن المستعير ، كما هي الحال في عقد القرض حيث يلتزم المقرض برد القرض في موطنه . ولكن لوحظ أن العارية قد يكون محلها عقاراً ، أو منقولاً كبير الكلفة في نقله ، فأوجب القانون على المستعير أن يقوم بنقله إلى المكان الذي تسلمه فيه لرده إلى المعير في هذا المكان . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « وقد أوجب المشروع في العارية أن يكون الرد في المكان الذي حصل فيه التسليم أولاً ، ما لم يتفق على غير ذلك . وهذا بخلاف ما نص عليه في عقد القرض ، إذ أن محل القرض يغلب فيه أن يكون نقوداً أو أشياء مثلية تنتقل ملكيتها إلى المقرض ويرد مثلها . أما في العارية فيمكن أن يكون محلها عقاراً أو منقولاً كبير الكلفة في نقله ، فلا يجبر المعير على تسلمه في موطن المستعير ، وإنما يكون الرد في المكان الذي حصل فيه التسليم . وهذا أيضاً باعتباره مطابقاً لنية الطرفين ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه » (١) .

٨٦٦ - دعوى المعير لاسترداد العارية : وللمعير أن يسترد الشيء المعار بدعوى العارية ، وهي دعوى شخصية ترفع ضد المستعير وورثته ، ولا تتقدم إلا بخمس عشرة سنة . وله كذلك ، إذا كان مالكاً ، أن يرفع دعوى الملكية (٢) ، وهي دعوى عينية ترفع ضد المستعير وضد أي شخص يكون الشيء المعار في

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٦٨٤ .

(٢) والمستعير إذا انتقلت إليه الملكية من المعير أن يسترد كالك الشيء المعار من يكون

قد نقل له منفعة هذا الشيء (استئناف مختلط ٢١ أبريل سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٢٨٠) .

حيازته . ولا تسقط دعوى الملكية بالتقادم المسقط ، ولكن يجوز أن تكسب ملكية الشيء المعار إذا انتقل إلى حائز بالتقادم المكسب الطويل أو القصير . أما إذا بقي الشيء في يد المستعير أو ورثته ، فالحيازة مشوبة بالغموض ، ومن ثم لا تؤدي إلى كسب الملكية إلا إذا غير الحائز نيته وبيّن في وضوح أنه يجوز الشيء كمالك . وإذا كان الشيء منقولاً وانتقل إلى حائز حسن النية ، ملكه هذا بالحيازة (١) .

وفي جميع الأحوال التي يفقد فيها المعبر ملكية الشيء ، يجوز له الرجوع بالتعويض على المستعير بدعوى العارية . وكذلك يكون المستعير مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة إذا هو بدد الشيء المعار ، إذ العارية من العقود التي ترد فيها هذه الجريمة (٢) .

(١) بودري وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٦١ - كولان وكايتان ودري لامورانديير ٢ فقرة ١٢١٥ ص ٧٩٧ .

(٢) بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٣٤ .

الفصل الثالث

انتهاء العارية

٨٦٧ — العارية تلزم المستعير وتلزم المعير : العارية لا تلزم المستعير .
فيجوز له إنهاؤها في أى وقت ، ولو قبل انقضاء الأجل المعين لها . ذلك أن
هذا الأجل إنما تقرر لمصلحته ، فيجوز له النزول عنه ، ورد الشيء المعار إلى
المعير في أى وقت شاء . غير أنه إذا اختار المستعير قبل انقضاء الأجل وقتاً
يرد فيه الشيء المعار ، وكان الرد في هذا الوقت يضر المعير ، كأن يكون على أهبة
سفر أو لم يتوقع الرد فلم يستعد لتسلم الشيء ، فإنه لا يجبر على قبول الرد ،
ويجب على المستعير التريث واختيار الوقت المناسب . وتقول الفقرة الثالثة من
المادة ٦٤٣ مدني في هذا الصدد : « وفي كل حال يجوز للمستعير أن يرد الشيء
المعار قبل انتهاء العارية ، غير أنه إذا كان الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله » .
ولكن العارية تلزم المعير . فلا يستطيع إجبار المستعير على الرد قبل انتهاء
العارية . وتنتهى عادة بانقضاء الأجل المعين لها وقد تنتهى قبل انقضاء الأجل ،
ويكون ذلك إما بسقوط الأجل ، وإما بفسخ العارية (١) .

الفرع الأول

انتهاء العارية بانقضاء الأجل

٨٦٨ — نص قانوني : تنص المادة ٦٤٣ من التقنين المدني على ما يأتي :

(١) ولا تنتهى العارية ببيع المعير للمعين المعارة إذا كان للعارية تاريخ ثابت سابق على
البيع ، وهذه هي القاعدة التي تقررت في بيع العين المؤجرة ، وقد تقدم أنها مجرد تطبيق للمبدأ
المقرر في انتقال الحقوق والالتزامات للخلف الخاص ، فتسرى على العارية كما تسرى على سائر
العقود (انظر بودري وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٧٩ : وببنيان عدم انتهاء
العارية على حق المستعير في حبس العين ليلتفع بها حتى انتهاء العارية - ولكن هذا الحق شخصي
لا يجوز التمسك به إلا تجاه المعير ، فالتمسك به ضد الخلف الخاص يقتضى الاستناد إلى نظرية
الاستخلاف على الحقوق - قارن بيدان ١٢ فقرة ٢٣١ - أنسيكلوبيدى دالوز ؛ لفظ *Prêt*
فقرة ٢٩) .

« ١ - تنتهى العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه . فإذا لم يعين لها أجل ، انتهت باستعمال الشيء فيما أعير من أجله » .

« ٢ - فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، جاز للمعير إنهاؤها فى أى وقت » .

« ٣ - وفى كل حال يجوز للمستعير أن يرد الشيء المعار قبل انتهاء العارية ، غير أنه إذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله » (١) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم م ٤٧٢ / ٥٧٤ - ٥٧٥ (٢) .

ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى : فى التقنين المدنى السورى

م ٦٠٩ - وفى التقنين المدنى الليبى م ٦٤٢ - وفى التقنين المدنى العراقى م ٨٦١ - وفى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٤٠ - ٧٤١ (٣) .

٨٦٩ - فروسه ثلاثة لانقضاء الأجل : وهناك فروض ثلاثة لانقضاء الأجل استعرضها النص المتقدم الذكر :

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٦٠ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٧١ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٧٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٦ - ص ٦٨٨) .

(٢) التقنين المدنى القديم م ٤٧٢ / ٥٧٤ - ٥٧٥ : وعليه (المستعير) أن يرد الشيء المستعار فى الميعاد المعين للرد ، ولا يجوز أن يجبر على رده قبل هذا الميعاد . وفى حالة عدم تعيين الميعاد ، يلزم رده بعد انتهاء الاستعمال المستعار لأجله .

(وأحكام التقنين المدنى القديم تتفق مع أحكام التقنين المدنى الجديد) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٦٠٩ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٤٢ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٦١ (موافق) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٤٠ : يجب على المستعير أن يرد فى الأجل المتفق عليه

العارية نفسها وجميع التوابيع والزيادات التى لحقت بها منذ تاريخ الإعارة .

م ٧٤١ : إذا كانت الإعارة لأجل غير معين ، وجب على المستعير أن يرد العارية بعد استعمالها وفقاً للغاية المتفق عليها أو للعرف . وإذا كان الغرض المقصود منها لم يعين ، فالمعير أن يطلبها فى كل آن ، ما لم يكن هناك عرف يخالف .

(وأحكام التقنين اللبنانى تتفق مع أحكام التقنين المصرى) .

أولاً - أن يكون للعارية أجل معين اتفق عايه المتعاقدان ، كما إذا أعار شخص شخصاً آخر كتاباً أو سيارة لمدة أسبوع . فتنتهى العارية بانقضاء الأسبوع ، سواء انتهى المستعير من قراءة الكتاب أو تحقيق الغرض الذى استعار من أجله السيارة أو لم ينته من ذلك .

ثانياً - ألا يكون المتعاقدان قد اتفقا على أجل معين ، ولكنهما اتفقا على الغرض الذى أعير من أجله الشيء . فقد يتفقا على إعارة السيارة ليسافر المستعير بها إلى بلد معين . أما الكتاب فالمفروض ، عند عدم الاتفاق على أجل معين ، أن هناك اتفاقاً ضمناً على أن يكون الغرض من العارية هو أن يقرأ المستعير الكتاب إلى آخره . ففي هذا الفرض تنتهى العارية بانتهاء استعمال الشيء فيما أعير من أجله . فتنتهى عارية السيارة برجوع المستعير من السفر في غير إبطاء لا مبرر له ، وتنتهى عارية الكتاب بإتمام المستعير قراءته في وقت معقول (١) .

ثالثاً - ألا يتفق المتعاقدان لا على أجل ولا على غرض معين . فإذا أعار شخص شخصاً آخر داراً ليسكنها دون أن يعين مدة أو غرضاً ، ولم يكن هناك سبيل آخر لتعيين مدة تنتهى بانقضائها العارية ، فإن العارية في هذه الحالة تنتهى في أى وقت يريده المعير (٢) ، بعد إمهال المستعير مدة معقولة للإحلاء ، دون أن يتقيد المعير بالمواعيد القانونية المقررة في الإيجار . ونرى من ذلك أن العارية في الفرض الذى نحن بصدده لا تلزم المعير ولا تلزم المستعير ، فيجوز لأى منهما إنهاؤها في أى وقت . ولا يعترض على ذلك بأن التزام كل من المتعاقدين معلق على شرط إرادى ، فالشرط هنا فاسخ لا واقف .

(١) وقد يحدد المتعاقدان للعارية غرضاً معيناً وأجلاً معيناً في وقت واحد ، فيعير شخص شخصاً آخر كتاباً ليقراه في مدة شهر ، فالمفروض هنا أن المدة إنما عينت كحد أقصى للعارية ، فإذا قرأ المستعير الكتاب قبل انقضاء الشهر انتهت العارية ووجب عليه رده (بوتيهه فقرة ٤٦ - جيوار ٢ فقرة ٤٦ - بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٥٢) .

(٢) وتكون العبرة في تحديد قيمة الشيء المعار بوقت طلب الرد (استثناء مختلط ٣ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٩) .

الفرع الثانى

انتهاء العارية قبل انقضاء الأجل

سقوط الأجل وفسخ العارية

٨٧٠ - **نصوص قانونية:** تنص المادة ٦٤٤ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« يجوز للمعير أن يطلب فى أى وقت لإنهاء العارية فى الأحوال الآتية » :

« (أ) إذا عرضت له حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة .

« (ب) إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر فى الاحتياط الواجب للمحافظة عليه .

« (ج) إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، أو كان معسراً قبل ذلك دون علم من المعير .

وتنص المادة ٦٤٥ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« تنتهى العارية بموت المستعير ، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره » (١) .

ولا مقابل لهذه النصوص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن أحكامها تتفق مع القواعد العامة .

وتقابل النصوص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى : فى التقنين المدنى السورى

(١) تاريخ النصوص :

٦٤٤ م : ورد هذا النص فى المادة ٨٦١ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة مع تحوير لفظى طفيف تحت رقم ٦٧٢ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٧١ . ووافقت عليه لجنة مجلس الشيوخ بعد إدخال تعديل لفظى أصبح معه النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد وصار رقمه ٦٤٤ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته بلحته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٨ - ص ٦٩٠) .

٦٤٥ م : ورد هذا النص فى المادة ٨٦٢ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « تنتهى العارية بموت المستعير ، ويبقى فى تركته ما نشأ عنها من التزامات ، وهذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك » . وفى لجنة المراجعة عدل النص فأصبح مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٧٣ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٧٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٩١ - ص ٦٩٢) .

م ٦١٠ - ٦١١ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٤٣ - ٦٤٤ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٦٢ - ٨٦٣ - تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٢ وم ٧٥٢ (١).
ويخلص من النصوص المتقدمة الذكر أنه إذا اتفق على أجل معين للعارية أو على غرض معين ، فإن العارية مع ذلك تنتهي قبل انقضاء الأجل أو قبل تحقيق الغرض ، إما بسقوط الأجل إذا طرأت حاجة للمعير أو أعسر المستعير أو مات ، وإما بفسخ العارية إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في المحافظة عليه .
أما إذا لم يتفق على أجل معين ولا على غرض معين ، فإن العارية كما قدمنا تنتهي في أي وقت يريده المعير ، فلا حاجة لسقوط الأجل ولا لفسخ العارية .

٨٧١ - انتهاء العارية بسقوط الأجل : وأسباب سقوط الأجل ثلاثة ،

واحد يرجع إلى المعير وهو أن تعرض له حاجة للشيء المعار ، واثنان يرجعان إلى المستعير وهما إعساره وموته .

١ - فقد تعرض للمعير حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة ، فيجوز له عندئذ إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها واسترداد الشيء المعار . وقد رأينا أن الحكم في الإيجار يختلف ، وأنه لا يجوز للموثر أن ينهي الإيجار إذا جدت له حاجة شخصية للعين إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك (م ٦٠٧ مدني) . ويرجع السبب

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦١٠ - ٦١١ (مطابقتان) .

التقنين المدني الليبي م ٦٤٣ - ٦٤٤ (مطابقتان) .

التقنين المدني العراقي م ٨٦٢ (توافق م ٦٤٤ مصري) .

م ٨٦٣ : ١ - تنهى الإعارة بموت المستعير ، ولا تنتقل إلى ورثته إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك . ٢ - فإن مات المستعير مجهلاً العارية ولم توجد في تركته ، تكون ديناً واجباً أداءه من التركة . (وأحكام هذه المادة تتفق مع أحكام المادة ٦٤٥ مصري) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٢ : يجوز للمعير أن يطلب رد العارية إليه حتى قبل انتهاء المدة أو قبل الاستعمال المتفق عليهما ، وذلك في الأحوال الآتية : أولاً - إذا احتاج هو إلى العارية احتياجاً شديداً وغير منتظر . ثانياً - إذا أساء المستعير استعمالها أو استعمالها لغير الغرض المنصوص عليه في العقد . ثالثاً - إذا لم يصرف إليها العناية اللازمة .

م ٧٥٢ : ينحل عقد الإعارة بوفاة المستعير . على أن الموجبات الناشئة عنه تنتقل إلى ورثته .

(وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري . ولم يذكر التقنين اللبناني إعسار المستعير كسبب لسقوط الأجل ، ولكن القواعد العامة تقضي بذلك) .

إلى أن المستأجر يدفع مقابل لا انتفاعه بالشئ ، ولا يدفع المستعير شيئاً فتقدم حاجة المعير . ويشترط في الحاجة أن تكون عاجلة غير متوقعة ، فإذا كان المعير يستطيع الانتظار حتى ينقضى أجل العارية ، أو كان يتوقع هذه الحاجة وقت انعقاد العارية ومع ذلك أقدم على التعاقد ، لم يجز له إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها . بل لو كانت الحاجة عاجلة غير متوقعة ، وكان المعير مقصراً في إبرام العارية دون تبصر بحاجته إلى الشئ المعار ، أو كان إنهاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المعير من ضرر ، جاز للقاضي أن يرفض الحكم بإنهاء العارية (١) .

٢ - وقد يعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، أو يكون معسراً قبل انعقادها دون أن يعلم المعير بذلك ، فيجوز للمعير إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها إذ يكون الأجل قد سقط بالإعسار . ويمتنع المعير عن تسليم الشئ المعار إن لم يكن قد فعل ، ويسترده إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له إنهاء العارية (٢) .

٣ - وقد يموت المستعير قبل انقضاء أجل العارية ، فتنتهي العارية بموته ، لأن شخصيته محل اعتبار في العقد ، وقد قصد المعير أن يعبره هو فلا تنتقل العارية إلى ورثته ، إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك . والالتزامات التي تكون قد نشأت

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « بما أن المعير متبرع ، فإذا عرضت له بعد عقد العارية حاجة إلى الشئ المعار عاجلة ولم تكن متوقعة وقت العقد ، فله أن يطلب إلغاء العقد ، ويسترد العارية إن كان قد سلمها أو يمتنع عن تسليمها إن لم يكن قد فعل . وذلك لأنه أولى من المستعير بالانتفاع به . ويكون للقاضي في هذه الحالة تقدير كون حاجة المعير إلى الشئ المعار عاجلة غير متوقعة : انظر التقنين الفرنسى م ١٨٨٩ - وتقنين كوبيك م ١٧٧٤ - وعكس ذلك التقنين النمساوى م ٩٧٦ . فإذا وجد القاضي أن المعير مقصر في عقد العارية دون تبصر بحاجته إلى الشئ المعار ، أو أن إلغاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المعير من ضرر ، جاز له أن يرفض إلغاء العارية (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٩) . وانظر أيضاً بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٥٦ - أنسيكلوبيدى دالوز ٤ لفظ *Prêt* فقرة ١١٧ .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « وإذا أعسر المستعير بعد انقضاء العارية ، جاز كذلك للمعير أن يطلب إلغاء العقد ، فيمتنع عن التسليم إن لم يكن قد فعل ، ويسترد الشئ إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار ، وكذلك إذا كان الإعسار سابقاً على العقد ولم يعلم به المعير إلا بعد التسليم . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له الإلغاء » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٩ - ص ٦٩٠) .

في ذمة المستعير بسبب العارية ، كالاتزام بالرد والاتزام بتعويض المعير إذا كان المستعير قد قصر في المحافظة على العارية أو في استعمالها ، تبقى في تركة المستعير يطالب المعير بها . أما موت المعير فلا ينهي العارية ، وتنتقل حقوق المعير إلى ورثته ، وكذلك تنتقل التزاماته في حدود تركته (١) .

٨٧٣ - انتهاء العارية بالفسخ : وتنتهي العارية « إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه » (م ٦٤٤ حرف ب مدني) . وهنا يتجلى في وضوح أن العارية عقد ملزم للجانبين ، لأن الفسخ لا يرد إلا في العقود الملزمة للجانبين . بل إن العارية عقد ملزم للجانبين حتى لما كانت عقداً عينياً في التقنين المدني القديم ، كما سبق القول (٢) . فإن التزام المستعير باستعمال الشيء على الوجه الواجب وبالمحافظة عليه ، يقابله التزام المعير بترك المستعير ينتفع بالشيء المعار طول مدة العارية . فإذا أخل المستعير بالتزامه ، وأساء استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه ، كان للمعير أن يفسخ العقد ، فيتحلل من التزامه بترك المستعير ينتفع بالشيء طول مدة العارية ، ويسترده قبل انقضاء هذه المدة . وهذا التحليل يستقيم ، بل هو ضروري ، سواء اعتبرت العارية عقداً عينياً كما كانت في التقنين المدني القديم ، أو اعتبرت عقداً رضائياً كما أصبحت في التقنين المدني الجديد .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : « لما كانت العارية تبرعاً ، فالغالب أن يكون لشخص المستعير اعتبار خاص عند المعير . فإذا مات المستعير تنتهي العارية ، إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك . ومتى انتهت العارية بموت المستعير ، فإن التزامات المستعير ، كالاتزام برد العارية وغيره ، تبقى في تركته وتعتبر ديناً عليه . أما موت المعير فلا ينهي العارية ، وتبقى في تركته التزاماته وحقوقه الناشئة عن العارية » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٩١) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٢٤ وفقرة ٨٤٣ .

فهرس

لمشتملات الكتاب بمجلديه

صفحة

عقد الايجار

مقدمة

١ - التعريف بالإيجار وخصائصه وتمييزه عن العقود الأخرى ... ٣	٣
التعريف بالإيجار ... ٣	٣
خصائص عقد الإيجار ... ٤	٤
تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى ... ٦	٦
التباس الإيجار بالبيع (إحالة) ... ٦	٦
التباس الإيجار بالعارية ... ٧	٧
التباس الإيجار بالقرض ... ٩	٩
التباس الإيجار بالمقاوله ... ١٠	١٠
التباس الإيجار بعقد العمل ... ١٣	١٣
التباس الإيجار بالوكالة ... ١٤	١٤
التباس الإيجار بالوديعة ... ١٥	١٥
التباس الإيجار بالشركة ... ٢٠	٢٠
التباس حق المستأجر بحق الانتفاع ... ٢١	٢١
التباس حق المستأجر بحق الارتفاق ... ٢٢	٢٢
٢ - عقد الإيجار من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية ... ٢٣	٢٣
البيئة الاجتماعية التي ظهر فيها عقد الإيجار ... ٢٣	٢٣
أهمية عقد الإيجار ... ٢٥	٢٥
المسألة الاجتماعية والاقتصادية التي يتضمنها عقد الإيجار ... ٢٦	٢٦
أساس تحديد الأجرة في عقد الإيجار ... ٢٧	٢٧

صفحة

مالك حق السكنى ومالك حق الاستعمال	٤٨
المستأجر	٤٩
المستعير وحافظ الوديعة	٤٩
الدائن المرتهن رهن حيازة	٥٠
الدائن المرتهن رهنأ رسمياً	٥٣
(ج) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء	٥٣
النائب عن المالك	٥٣
الوكيل	٥٥
مفتش الزراعة	٥٦
مدير الشركة	٥٦
الزوج	٥٦
الحارس القضائي	٥٧
سنديك التفليسة	٥٨
ناظر الوقف - إحالة	٥٨
(د) المؤجر فضولى	٥٨
متى يكون المؤجر فضولياً	٥٨
المالك فى الشيوع	٥٩
الحائز للعين	٦٥
غير الحائز (إيجار ملك الغير)	٦٧
§ ٢ - من له حق الاستئجار	٧٠
القاعدة العامة	٧٠
الاستثناءات	٧٠
قد يكون المستأجر هو المالك للعين المؤجرة	٧٢
المطلب الثانى - تطابق الإيجاب والقبول	٧٣
§ ١ - الإيجار من عقود التراضى فلا يشترط لانعقاده شكل	
خاص	٧٣
تطبيق القواعد العامة	٧٣
شكل عقد الإيجار	٧٨

صفحة

الإيجار المكتوب	٧٨
الانتفاع بالعين دون عقد	٧٩
§ ٢ - المشروع الابتدائي والوعد بالإيجار	٨١
المشروع الابتدائي غير عقد الإيجار التام	٨١
الوعد بالإيجار - صوره وشروط انعقاده	٨٢
الآثار التي تترتب على الوعد بالإيجار	٨٥
الآثار التي تترتب على الوعد بالاستئجار	٨٦
الآثار التي تترتب على الوعد بالإيجار والاستئجار	٨٦
§ ٣ - الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط	
والإيجار المقترن بحق العدول والإيجار المقترن بعربون	
والإيجار المقترن بوعد بالبيع	٨٧
الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط	٨٧
الإيجار المقترن بحق العدول	٨٩
الإيجار بالعربون	٩١
الإيجار المقترن بوعد بالبيع	٩٤
المبحث الثاني - شروط الصحة	٩٥
المطلب الأول - الأهلية في عقد الإيجار	٩٦
الوقت الذي يجب أن تتوافر فيه الأهلية	٩٦
الولاية	٩٦
§ ١ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المؤجر	٩٧
(١) أهلية المؤجر	٩٧
يكفى أن يتوافر المؤجر على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف	٩٧
البائع الرشيد	٩٧
عديم التمييز	٩٧
الصبي المميز	٩٨
القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله	٩٩
القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله	٩٩

صفحة

القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة	١٠٢
ذو الغفلة والسفيه	١٠٣
الغائب والمحكوم عليه وذو العاهتين	١٠٥
(ب) الولاية في الإيجار	١٠٦
من له الولاية :	١٠٦
الولي	١٠٦
الوصى والقيم	١٠٩
§ ٢ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المستأجر	١١٣
(أ) أهلية المستأجر	١١٣
الاستئجار قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكون من أعمال	
التصرف	١١٣
البائع الرشيد	١١٥
عديم التمييز	١١٥
الصبى المميز	١١٥
القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله	١١٥
القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله وإدارتها	١١٦
القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة	١١٦
ذو الغفلة والسفيه	١١٧
(ب) الولاية في الاستئجار	١١٧
الولي	١١٧
الوصى والقيم	١١٨
المطلب الثاني - عيوب الرضاء في عقد الإيجار	١١٨
تطبيق القواعد العامة	١١٨
الغلط في شخص المستأجر	١١٩
الغلط في العين المؤجرة	١٢٠
الغبن والاستغلال في عقد الإيجار	١٢٢

صفحة

الفرع الثاني - المحل في عقد الإيجار	١٢٣
المبحث الأول - الشيء المؤجر	١٢٤
المطلب الأول - شروط الشيء المؤجر	١٢٦
وجود الشيء المؤجر	١٢٦
تعيين الشيء المؤجر	١٢٨
قابلية الشيء المؤجر للتعامل فيه	١٢٨
عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك	١٣٢
المطلب الثاني - أنواع الشيء المؤجر	١٣٣
العقار	١٣٣
المنقول	١٣٤
الحقوق العينية والحقوق الشخصية	١٣٥
الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية	١٣٦
الحقوق المعنوية	١٣٩
المبحث الثاني - مدة الإيجار	١٤٠
المطلب الأول - المتعاقدان يتفقان على تحديد مدة معينة	١٤١
حد التوقيت	١٤١
جواز أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة المؤجر	١٤٥
جزاء الإيجار المؤبد	١٤٨
المطلب الثاني - المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يتعذر	
إثبات المدة التي اتفقا عليها	١٥١
متى يعتد بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار	١٥٣
كيف تعين مدة الإيجار في الفروض السالف ذكرها	١٥٤
المبحث الثالث - الأجرة	١٥٨
المطلب الأول - جنس الأجرة	١٦٠
الأصل في الأجرة أن تكون نقودا	١٦٠

- وقد تكون الأجرة مقدمة أخرى غير النقود ١٦١
- ولا يشترط أن تتساوى الأجرة في جميع مدد الإيجار ولا في جميع
- أجزاء العين المؤجرة ١٦٣
- وقد تتفاوت الأجرة بتفاوت الغلة التي يجنيها المستأجر ١٦٣
- المطلب الثاني - تقدير الأجرة ١٦٤
- الأجرة الصورية والأجرة النافهة والأجرة البخسة ١٦٥
- من الذي يحدد الأجرة وكيف تحدد ١٦٦
- كيف تحدد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان أو تعذر إثباتها ١٧٠
- الفرع الثالث - طرق إثبات الإيجار ونفاذه في حق الغير وتفسيره ١٧١
- المبحث الأول - طرق إثبات الإيجار ١٧٢
- المطلب الأول - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني القديم ... ١٧٣
- § ١ - عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه ١٧٤
- حصر طرق الإثبات في الكتابة والإقرار واليمين ١٧٤
- الكتابة ١٧٤
- الإقرار ١٧٧
- اليمين ١٧٨
- § ٢ - عقد الإيجار بدأ تنفيذه ١٧٩
- (أ) بدء التنفيذ متنازع فيه ١٧٩
- لا يجوز الإثبات إلا بالكتابة والإقرار واليمين ١٧٩
- أعمال البدء في التنفيذ ١٨٠
- (ب) بدء التنفيذ غير متنازع فيه ١٨١
- إثبات الأجرة ١٨١
- إثبات المدة ١٨٣
- إثبات شروط الإيجار ١٨٣
- المطلب الثاني - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني الجديد ... ١٨٤
- رجوع التقنين المدني الجديد إلى القواعد العامة في إثبات الإيجار ... ١٨٥
- جواز إثبات الإيجار بالبينة أو بالقرائن فيما لا يجاوز عشرة جنيهات ... ١٨٥

صفحة

عدم جواز إثبات الإيجار بالبيينة أو بالقرائن فيما يجاوز عشرة جنيهات	١٨٧
يكنى في التقنين المدنى الجديد إثبات عقد الإيجار نفسه دون إثبات الأجرة	
أو المدة	١٨٨
الكتابة في إيجار الأراضي الزراعية - إحالة	١٨٨
المبحث الثاني - نفاذ عقد الإيجار في حق الغير	١٨٨
المطلب الأول - ثبوت تاريخ عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير	١٨٩
من لا يعتبر من الغير فيكون التاريخ العرفى لعقد الإيجار حجة عليه ...	١٨٩
من يعتبر من الغير فلا يكون الإيجار نافذا في حقه إلا إذا كان	
ثابت التاريخ	١٩٠
يشترط في الغير أن يكون حسن النية	١٩٣
المطلب الثاني - تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير	١٩٥
متى يجب تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير	١٩٥
من هو الغير الذى لا ينفذ الإيجار غير المسجل في حقه	١٩٦
جزاء عدم تسجيل الإيجار	١٩٧
المبحث الثالث - تفسير عقد الإيجار	١٩٩
عبارة العقد واضحة - العقود المطبوعة	١٩٩
عبارة العقد غير واضحة	٢٠١
قيام الشك في التعرف على إرادة المتعاقدين وتفسير الشك في	
مصلحة المدين	٢٠٣

الفصل الثانى - الآثار التى تترتب على الإيجار

الفرع الأول - التزامات المؤجر	٢٠٥
المبحث الأول - تسليم العين المؤجرة	٢٠٧
المطلب الأول - ما الذى يجب أن يسلم	٢٠٧
§ ١ - تحديد مقدار العين المؤجرة	٢٠٨
تطبيق أحكام تحديد مقدار المبيع	٢٠٨

صفحة

حالة نقص العين المؤجرة	٢١٠
حالة زيادة العين المؤجرة	٢١٢
تقادم الدعوى التى تنشأ عن نقص العين المؤجرة أو زيادتها	٢١٣
§ ٢ - تحديد ملحقات العين المؤجرة	٢١٤
المقصود بملحقات العين المؤجرة	٢١٤
تطبيقات مختلفة فى ملحقات العين المؤجرة	٢١٥
المطلب الثانى - على أية حالة يجب أن تسلم العين المؤجرة	٢١٨
§ ١ - التقنين المدنى القديم	٢٢٠
تسليم العين بالحالة التى هى عليها عند بدء الانتفاع	٢٢٠
صلاحية العين للغرض الذى أوجرت من أجله	٢٢١
حصول خلل بالعين قبل التسليم	٢٢٢
عدم وجود عوائق تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة	٢٢٣
التعديل فى التزام المؤجر	٢٢٣
§ ٢ - التقنين المدنى الجديد	٢٢٤
تسليم العين وملحقاتها فى حالة صالحة	٢٢٤
ارتفاع العوائق التى تحول دون الانتفاع بالعين	٢٢٥
التعديل فى التزام المؤجر	٢٢٦
المطلب الثانى - كيف ومتى وأين يكون التسليم	٢٢٧
§ ١ - كيف يكون التسليم	٢٢٧
التسليم الفعلى	٢٢٨
تطبيقات فى التسليم الفعلى	٢٢٩
التسليم الحكى	٢٣٠
§ ٢ - متى يكون التسليم	٢٣٢
تطبيق القواعد العامة	٢٣٢
عدم دفع الأجرة عن مدة التأخير	٢٣٢
حبس المؤجر للعين حتى يستوفى الأجرة	٢٣٣

صفحة

أنواع ثلاثة من الترميمات :	٢٥٩
الترميمات الضرورية لحفظ العين - إحالة	٢٥٩
الترميمات التأجيلية - إحالة	٢٦٠
الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين	٢٦٠
إجراء الترميمات الضرورية دون الكفاية	٢٦١
تكاليف العين المؤجرة تلحق بالترميمات الضرورية	٢٦٣
جواز الاتفاق على تعديل الالتزام	٢٦٤
(ب) جزاء الالتزام بالصيانة	٢٦٥
التنفيذ العملي	٢٦٦
فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة	٢٧١
التعويض	٢٧٢
الفروق ما بين التقنين المدني القديم والتقنين المدني الجديد	٢٧٤
§ ٢ - حق المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين	٢٧٤
الترميمات الضرورية لحفظ العين غير الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين	٢٧٦
الترميمات الضرورية لحفظ العين تقع على عاتق المؤجر ويجوز للمستأجر القيام بها	٢٧٧
حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين	٢٧٧
حق المستأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة	٢٨٠
متى يجوز للمستأجر أن يطلب تعويضاً بسبب الترميمات التي أجراها المؤجر	٢٨١
§ ٣ - هلاك العين أثناء مدة الإيجار	٢٨٢
(١) الهلاك الكلي	٢٨٤
الهلاك المادي والهلاك القانوني	٢٨٤
سبب الهلاك الكلي	٢٨٥
انفساخ الإيجار لهلاك العين هلاكاً كلياً	٢٨٥
(ب) الهلاك الجزئي أو الخلل في الانتفاع بالعين	٢٨٧
التمييز بين الهلاك الجزئي وحاجة العين إلى الترميم والعيب في العين	٢٨٧
الهلاك الجزئي والخلل في الانتفاع بالعين	٢٨٨
التنفيذ العملي	٢٩١
فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة	٢٩٤
التعويض	٢٩٥

صفحة

المبحث الثالث - ضمان التعرض	٢٩٧
المطلب الأول - ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي	٢٩٨
§ ١ - أنواع التعرض وشروطه	٢٩٩
أنواع التعرض الشخصي	٢٩٩
التعرض المادي - تعرض قائم على أعمال مادية وتعرض قائم على تصرفات قانونية	٣٠٠
التعرض المبني على سبب قانوني	٣٠٢
شروط التعرض الشخصي	٣٠٤
الشرط الأول - وقوع التعرض بالفعل	٣٠٤
الشرط الثاني - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار	٣٠٥
الشرط الثالث - أعمال المؤجر تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخلي بهذا الانتفاع	٣٠٥
الشرط الرابع - عدم استناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له	٣٠٧
§ ٢ - صور مختلفة للتعرض الشخصي	٣٠٨
(أ) الدخول في العين المؤجرة واستعمال جوانبها للإعلان	٣٠٩
(ب) تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها	٣١١
(ج) الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة	٣١٤
(د) مزاحمة المستأجر في تجارته أو صناعته	٣١٦
(هـ) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة مملوكة للمؤجر	٣٢٢
(و) أعمال التعرض الصادر من اتباع المؤجر	٣٢٣
§ ٣ - الجزاء المترتب على التعرض الشخصي	٣٢٨
التنفيذ العيني - حبس الأجرة	٣٢٨
فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة	٣٣٢
التعويض	٣٣٣
عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرضه للانقسام	٣٣٦
جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرضه	٣٣٦

صفحة

المطلب الثاني - ضمان التعرض الصادر من الغير ... ٣٣٩

§ ١ - التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني ... ٣٣٩

(١) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض ... ٣٤١

الشرط الأول - صدور التعرض من الغير ... ٣٤١

الشرط الثاني - ادعاء الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض

مع حق المستأجر ... ٣٤٢

الشرط الثالث - وقوع التعرض بالفعل ... ٣٤٥

الشرط الرابع - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - إحالة ... ٣٤٦

(ب) ما يترتب على قيام التعرض ... ٣٤٦

ضمان التعرض وضمان الاستحقاق ... ٣٤٦

أولاً - ضمان التعرض - إخطار المؤجر بالتعرض ... ٣٤٧

دفع المؤجر للتعرض ... ٣٤٩

مقى يجوز للمستأجر دفع التعرض بنفسه ... ٣٥٢

ثانياً - ضمان الاستحقاق ... ٣٥٨

عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني

للاقسام ... ٣٦٠

جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرض الغير

المبني على سبب قانوني ... ٣٦٠

§ ٢ - التعرض المادى الصادر من الغير ... ٣٦٤

(١) الشروط الواجب توافرها في التعرض المادى الصادر من الغير

حتى لا يكون المؤجر مسئولاً عنه ... ٣٦٦

الشرط الأول - التعرض يصدر من الغير ولا شأن للمؤجر به ... ٣٦٧

الشرط الثاني - التعرض مادي لا يستند فيه المتعرض إلى حق

يدعيه ... ٣٦٨

الشرط الثالث - حدوث التعرض بعد تسليم العين للمستأجر

وأثناء انتفاعه بها ... ٣٦٩

(ب) ما يترتب على قيام التعرض المادى الصادر من الغير ... ٣٧١

لا مسئولية في الأصل على المؤجر - حق الرجوع ... ٣٧١

صفحة

أولاً - الرجوع على المتعرض	٣٧٢
رجوع المستأجر على المتعرض	٣٧٢
رجوع المؤجر على المتعرض	٣٧٤
ثانياً - الرجوع على المؤجر	٣٧٥
اشتراط المستأجر الرجوع على المؤجر	٣٧٥
حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب التعرض	
المادى	٣٧٦
§ ٣ - بعض الصور المألوفة للتعرض الصادر من الغير	٣٨١
(أ) تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم	٣٨٢
تزامم المستأجرين للمنقول	٣٨٤
تزامم المستأجرين للعقار	٣٨٩
جواز رفع الدعوى من أحد المستأجرين المتزاممين على	
الآخر - إحالة	٣٩٥
(ب) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجر واحد	٣٩٦
التعرض المستند إلى ادعاء حق	٣٩٧
التعرض غير المستند إلى ادعاء حق ولا علاقة له بصفة المستأجر	٣٩٧
التعرض غير المستند إلى ادعاء حق وله علاقة بصفة المستأجر	٣٩٨
(ج) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجرين مختلفين	٤٠٠
التعرض واقع على العين المؤجرة	٤٠١
التعرض مقصور على حدود العين التى يوجد فيها الحار المتعرض	٤٠٢
حالة ما إذا كان الحار هو نفس المؤجر	٤٠٥
(د) التعرض الصادر من جهة حكومية	٤٠٦
لا يعتبر التعرض الصادر من جهة حكومية تعرضاً مبنياً على	
سبب قانونى	٤٠٧
أعمال الجهة الحكومية تعتبر قوة قاهرة	٤٠٩
رجوع المستأجر على المؤجر	٤١٠
رجوع المستأجر على الجهة الحكومية	٤١٥
تعرض الجهة الحكومية للمستأجر فى عمل لم يدخل فى عقد الإيجار	٤١٧
امتناع الجهة الحكومية من إعطاء رخصة لإدارة المكان المؤجر	٤١٨

صفحة

- (هـ) التعرض الناشئ من سرقة العين المؤجرة ٤٢٠
- سرقة العين المؤجرة تعرض مادي صادر من الغير ٤٢٠
- متى يكون المؤجر مسئولاً عن سرقة العين المؤجرة ٤٢١
- مسئولية المؤجر عن تقصير البواب ٤٢١
- اشتراط المؤجر عدم مسئوليته عن البواب ٤٢٣
- متى يكون المؤجر ملتزماً بإقامة بواب للحراسة ٤٢٤
- المبحث الرابع - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف ٤٢٥
- المطلب الأول - ضمان العيوب الخفية في التقنين المدني القديم ٤٢٦
- حق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ٤٢٦
- لا حق للمستأجر في طلب التنفيذ العيني ٤٢٧
- لا حق للمستأجر في طلب التعويض إلا بناء على قواعد المسؤولية التقصيرية ٤٢٨
- المؤجر يتحمل تبعه العيب ولكنه غير مسئول عن ضمانه ٤٣٠
- جواز الاتفاق على تعديل الأحكام المتقدمة ٤٣٠
- مسئولية المستأجر قبل الغير عن العيوب الخفية ٤٣١
- المطلب الثاني - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في التقنين المدني الجديد ٤٣٢
- § ١ - متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف ٤٣٣
- ضمان العيب تكلة لالتزامات المؤجر الإيجابية التي قررها التقنين المدني الجديد ٤٣٤
- لا يشترط في العيب أن يكون قديماً ٤٣٥
- شروط ثلاثة يجب توافرها في العيب : ٤٣٦
- الشرط الأول - يجب أن يكون العيب مؤثراً ٤٣٧
- الشرط الثاني - يجب أن يكون العيب خفياً ٤٤٠
- الشرط الثالث - يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر ٤٤٢
- § ٢ - ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف ٤٤٤
- التنفيذ العيني ٤٤٦

صفحة

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ٤٤٨

التعويض ٤٤٩

جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان العيب ... ٤٥٢

الفرع الثاني - التزامات المستأجر ٤٥٦

التزامات المستأجر الأربعة ٤٥٦

التزامات أخرى ثانوية ٤٥٧

المبحث الأول - دفع الأجرة ٤٦١

المطلب الأول - التزام المستأجر بدفع الأجرة ٤٦١

§ ١ - أركان الالتزام بدفع الأجرة ٤٦١

حل الالتزام - الأجرة ٤٦٢

المدين بالأجرة ٤٦٤

الدائن بالأجرة ٤٦٥

§ ٢ - ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته ٤٦٨

ميعاد دفع الأجرة ٤٦٨

مكان دفع الأجرة ٤٧٣

طريقة دفع الأجرة ٤٧٦

إثبات دفع الأجرة ٤٧٧

المطلب الثاني - الضمانات المعطاة للمؤجر ٤٨١

§ ١ - الضمانات التي يعطيها القانون العام للمؤجر ٤٨١

التنفيذ العيني ٤٨١

فسخ الإيجار ٤٨٣

المطالبة بالتعويض ٤٨٨

§ ٢ - ضمانات مؤجر العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة

في العين المؤجرة ٤٩٠

(١) وضع منقولات تضمن الأجرة ٤٩٠

مقدار الأجرة التي يجب ضمانها والمنقولات التي يجب وضعها ... ٤٩١

صفحة

متى يعنى المستأجر من هذا الالتزام	٤٩٤
جزاء هذا الالتزام	٤٩٦
(ب) حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة	٤٩٨
الحق الممتاز ومرتبه	٤٩٨
المنقولات محل الامتياز	٤٩٩
منقولات مثقلة بالامتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين المؤجرة	٥٠٠
منقولات موجودة بالعين المؤجرة ولكنها غير مملوكة للمستأجر	٥٠٢
(ج) حبس المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة	٥٠٦
تمشى الحق فى الحبس مع حق الامتياز	٥٠٨
الإجراءات التى يتبعها المؤجر لاستعمال حقه فى الحبس	٥١٠
(د) توقيع الحجز التحفظى	٥١١
قائمة الحجز التحفظى ونوعاه	٥١١
من يستطيع توقيع الحجز وعلى أى المنقولات ولأى دين يجوز توقيمه	٥١٢
إجراءات الحجز التحفظى	٥١٤
المبحث الثانى - استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له	٥١٥
المطلب الأول - كيفية استعمال العين المؤجرة	٥١٥
استعمال العين إذا كان الاستعمال مبيناً فى العقد	٥١٧
استعمال العين إذا كان الاستعمال غير مبين فى العقد	٥١٩
التزام المستأجر بعدم ترك العين بدون استعمال	٥٢٠
جزاء الإخلال بالالتزام	٥٢٢
المطلب الثانى - إحداث المستأجر لتغييرات فى العين المؤجرة	٥٢٣
عدم جواز إحداث تغييرات ضارة إلا بإذن المؤجر	٥٢٤
جزاء الإخلال بهذا الالتزام	٥٢٧
وضع المستأجر أجهزة حديثة فى العين	٥٢٨
المبحث الثالث - المحافظة على العين المؤجرة	٥٣١
المطلب الأول - العناية الواجب على المستأجر بنها فى المحافظة على العين المؤجرة	٥٣١

صفحة

- § ١ — مسئولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة ... ٥٣١
- عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين ... ٥٣٣
- إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ... ٥٣٥
- عناية الشخص المعتاد في استعمال العين ... ٥٣٨
- مسئولية المستأجر عن أعمال تابعيه ... ٥٤٠
- جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام ... ٥٤٢
- عبء إثبات الإخلال بالالتزام ... ٥٤٣
- جزاء الإخلال بالالتزام ... ٥٤٥
- § ٢ — قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية ... ٥٤٦
- تحديد الترميمات التأجيرية ... ٥٤٧
- الأساس الذي يقوم عليه التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية ... ٥٥١
- الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالالتزام ... ٥٥٣
- المطلب الثاني — مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ٥٥٦
- § ١ — مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم ٥٥٧
- عدم اختلاف حالة الحريق عن حالة الهلاك بغير الحريق — عبء الإثبات
- على المؤجر في الحالتين ... ٥٥٧
- مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم مسئولية تقصيرية ٥٦٠
- تأمين المستأجر على مسئوليته في التقنين المدني القديم ... ٥٦٢
- حالة تعدد المستأجرين في التقنين المدني القديم ... ٥٦٣
- § ٢ — مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني الجديد ٥٦٣
- (١) المستأجر للعين شخص واحد ... ٥٦٥
- الفرق بين مسئولية المستأجر من الهلاك بالحريق ومسئوليته عن
- الهلاك لسبب غير الحريق ... ٥٦٥
- المستأجر في الحريق يحمل عبء إثبات السبب الأجنبي — كيف
- يكون الإثبات ... ٥٦٧
- نطاق تطبيق مسئولية المستأجر عن الحريق ... ٥٧٣
- جزاء مسئولية المستأجر عن الحريق ... ٥٧٥
- الاتفاق على تعديل أحكام مسئولية المستأجر عن الحريق ... ٥٧٨
- تأمين المستأجر على مسئوليته عن الحريق ... ٥٨٠

صفحة

(ب) المستأجر لأجزاء العقار المختلفة أشخاص متعددون	٥٨٢
وضع المسألة	٥٨٢
كيف تنوزع المسؤولية عن الحريق على المستأجرين المتعديين	٥٨٣
كيف تنوزع المسؤولية على المستأجرين المتعديين إذا كان المؤجر مقيماً معهم في العقار المؤجر	٥٨٦
كيف يمكن التخلص من هذه المسؤولية	٥٨٨
المبحث الرابع - رد العين المؤجرة	٥٩٠
المطلب الأول - العين المؤجرة لم تزد شيئاً	٥٩١
§ ١ - ما الذي يجب أن يرد	٥٩١
رد العين المؤجرة وملحقاتها	٥٩٢
الإثبات	٥٩٣
§ ٢ - على أية حالة يجب رد العين المؤجرة	٥٩٣
(١) التقنين المدنى القديم	٥٩٤
رد العين بالحالة التي هي عليها	٥٩٤
عبء الإثبات على المؤجر في حالة حصول تلف بالعين المؤجرة	٥٩٥
مسئولية المستأجر عن فعل تابعيه	٥٩٨
(ب) التقنين المدنى في الجديد	٥٩٨
الحالة التي يجب أن ترد عليها العين	٦٠٠
تغير حالة العين بسبب الهلاك أو التلف	٦٠٢
تغير حالة العين بسبب آخر غير الهلاك أو التلف	٦٠٥
§ ٣ - كيف ومتى وأين يكون رد العين المؤجرة	٦٠٧
كيف يكون الرد	٦٠٧
متى يكون الرد	٦٠٩
أين يكون الرد	٦١٠
مصرفات الرد	٦١١
§ ٤ - جزاء إخلال المستأجر بالتزامه من رد العين المؤجرة	٦١١
المطالبة بتعويض	٦١١
التنفيذ العيني	٦١٢

صفحة

المسئولية الجنائية عن التهديد	٦١٣
التزام المستأجر برد العين المؤجرة غير قابل للانقسام	٦١٤
المطلب الثاني - العين المؤجرة زادت شيئاً	٦١٤
المصروفات الضرورية والمصروفات الكمالية	٦١٤
المصروفات النافعة :	٦١٦
المستأجر أوجد البناء أو الفراس أو التحسينات الأخرى يعلم	٦١٨
المؤجر ودون معارضته	٦١٨
المستأجر أوجد البناء أو الفراس أو التحسينات الأخرى دون	٦٢٥
علم المؤجر أو رغم معارضته	٦٢٧
حقوق المستأجر والمؤجر	٦٣٠
الفرع الثالث - طبيعة حق المستأجر والتصرف في هذا الحق	٦٣٠
المبحث الأول - حق المستأجر حق شخصي	٦٣٠
المطلب الأول - إثبات شخصية حق المستأجر	٦٣٣
§ ١ - تنفيذ أدلة أنصار الحق العيني	٦٣٣
حق المستأجر في التبعية	٦٣٣
حق المستأجر في التقدم	٦٣٧
حجج أخرى لأنصار الحق العيني	٦٣٨
§ ٢ - المستأجر ليس له إلا حق شخصي	٦٤١
التقاليد	٦٤١
النصوص الصريحة	٦٤٢
المطلب الثاني - ما يترتب من النتائج على شخصية حق المستأجر	٦٤٣
§ ١ - شخصية حق المستأجر من حيث صفته - هل هو	٦٤٤
عقار أو منقول	٦٤٤
حق المستأجر منقول دائماً	٦٤٤
ما يترتب على أن حق المستأجر منقول	٦٤٥
§ ٢ - شخصية حق المستأجر من حيث علاقة المستأجر بالغير	٦٤٧
الغير شخص متعرض للمستأجر	٦٤٧
الغير مستأجر سابق	٦٤٨

- المطلب الثالث - هل من المرغوب فيه أن يكون للمستأجر حق
 عيني إلى جانب حقه الشخصي ٦٥٠
- رأى لنا قديم ٦٥٠
- تطور الإيجار في فرنسا وفي مصر يؤيد ما سبق أن كتبناه ٦٥٢
- ومع ذلك لم يعط التقنين المدنى الجديد للمستأجر حقاً عينياً - الأسباب
 التى دعت به إلى ذلك ٦٥٥
- الخاصية التى تميز حق المستأجر ٦٥٨
- المبحث الثانى - التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ٦٦١
- تصرف المستأجر فى حقه الشخصى ٦٦١
- الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ٦٦٢
- المطلب الأول - متى يثبت للمستأجر حق التنازل عن الإيجار
 والإيجار من الباطن ٦٦٦
- § ١ - الشرط المانع من حيث تفسيره ومدى تطبيقه ٦٦٨
- الشرط المانع الضمنى ٦٦٨
- عدم التوسع فى تفسير الشرط المانع ٦٦٩
- بيع المصنع أو المتجر وإبقاء الإيجار للمشتري ٦٧٦
- المنع من الإيجار من الباطن يقتضى المنع من التنازل وكذلك العكس ٦٨٢
- § ٢ - الشرط المانع من حيث ما يدخل فيه من التحويلات ٦٨٦
- أمثلة على ما يدخل فى الشرط المانع من التحويلات ٦٨٦
- عدم جواز التنازل أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر أو إلا لشخص
 يرضى به المؤجر ٦٨٦
- § ٣ - الشرط المانع من حيث الجزاء الذى يترتب عليه ٦٩١
- التنفيذ العملى ٦٩١
- فسخ الإيجار ٦٩٢
- التعويض ٦٩٥
- رجوع المستأجر من الباطن والتنازل له عن الإيجار على المستأجر الأسمى ٦٩٥
- المطلب الثانى - الآثار التى تترتب على التنازل عن الإيجار
 والإيجار من الباطن ٦٩٦

صفحة

§ ١ - علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر

- من الباطن ٦٩٧
- (أ) علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار ٦٩٧
- تحديداتها بعلاقة الحوالة ٦٩٧
- حوالة الحق ٦٩٩
- حوالة الدين ٧٠١
- (ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن ٧٠٢
- علاقة مؤجر بمستأجر ٧٠٢
- التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن ٧٠٧
- التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي ٧٠٨
- أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث
- علاقة المستأجر بالمتنازل له وبالمستأجر من الباطن ٧٠٩

§ ١ - علاقة المستأجر بالمؤجر

- (أ) علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار ٧١٠
- حقوق المستأجر قبل المؤجر والتزاماته نحوه تنتقل كلها بالتنازل ٧١٠
- التزامات المؤجر نحو المستأجر ٧١١
- التزامات المستأجر نحو المؤجر ٧١٢
- ضمان المستأجر للمتنازل له ومتى يسقط هذا الضمان ٧١٦
- (ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر في حالة الإيجار من الباطن ٧٢١
- بقاء عقد الإيجار الأصلي يحكم علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر ٧٢١
- التزامات المؤجر نحو المستأجر الأصلي ٧٢١
- التزامات المستأجر الأصلي نحو المؤجر ٧٢٢
- براءة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته نحو المؤجر ٧٢٢
- أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث
- علاقة المستأجر بالمؤجر ٧٢٥

§ ٣ - علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر

- من الباطن ٧٢٥
- (أ) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار ٧٢٥
- قيام علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار ٧٢٥

صفحة

للمتنازل له عن الإيجار رفع دعوى مباشرة على المؤجر	٧٢٦ ...
للمؤجر رفع دعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار	٧٢٧ ...
تعاقب المتنازل لهم عن الإيجار	٧٣٠ ...
(ب) علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن	٧٣٠ ...
علاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن	٧٣٠ ...
لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته	٧٣١ ...
والأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته	٧٣٢ ...
جواز مطالبة المؤجر المستأجر من الباطن بالأجرة مباشرة	٧٣٧ ...
قبول المؤجر للإيجار من الباطن بعد حصوله	٧٤٣ ...
أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث علاقة المؤجر بالمتنازل له وبالمستأجر من الباطن	٧٤٥ ...

الفصل الثالث - انتهاء الإيجار

أسباب زوال العقد بوجه عام	٧٤٧ ...
أسباب أخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام	٧٥٤ ...
ما استبقى من أسباب انتهاء الإيجار	٧٥٥ ...
الفرع الأول - انتهاء الإيجار بانقضاء مدته	٧٥٦ ...
المبحث الأول - كيف ينتهى الإيجار بانقضاء مدته	٧٥٧ ...
المطلب الأول - المتعاقدان اتفقا على تحديد مدة معينة	٧٥٧ ...
§ ١ - تحديد مدة ينتهى بانقضائها العقد	٧٥٨ ...
انتهاء الإيجار بمجرد انقضاء المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء	٧٥٩ ...
قد يلجأ المؤجر إلى التنبيه بالإخلاء لأغراض عملية	٧٦٣ ...
§ ٢ - تحديد مدة ينتهى بانقضائها العقد بشرط التنبيه	٧٦٤ ...
مقدمات	٧٦٤ ...
وجوب التنبيه بالإخلاء	٧٦٤ ...
امتداد الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء في الميعاد	٧٦٦ ...
الفرق بين امتداد الإيجار والتجديد الضمى	٧٦٨ ...

صفحة

٧٦٩	...	...	...	...	٣ - تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة	§
٧٦٩	...	...	...	...	كيفية تحديد المدة بهذه الطريقة	
٧٦٩	...	...	...	...	كيف ينتهى الإيجار الذى تحدد مدته بهذه الطريقة	
٧٧٠	...	...	...	...	المطلب الثانى - المتعاقدان لم يتفقا على تحديد مدة معينة	
٧٧٠	...	...	...	...	تحديد مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة - إحالة	
٧٧١	...	...	...	...	كيف ينتهى الإيجار - وجوب التنبيه بالإخلاء	
٧٧٢	...	...	...	...	١ - ممن يصدر التنبيه بالإخلاء ولمن يصدر	§
٧٧٢	...	...	...	...	من يصدر التنبيه بالإخلاء	
٧٧٤	...	...	...	...	لمن يصدر التنبيه بالإخلاء	
٧٧٦	...	...	...	...	٢ - شكل التنبيه بالإخلاء ومشمولاته وتكليفه وإثباته	§
٧٧٦	...	...	...	...	شكل التنبيه بالإخلاء	
٧٧٧	...	...	...	...	مشمولات التنبيه بالإخلاء	
٧٧٨	...	...	...	...	تكليف التنبيه بالإخلاء	
٧٧٩	...	...	...	...	إثبات التنبيه بالإخلاء	
٧٨٠	...	...	...	...	٣ - كيفية الطعن فى التنبيه بالإخلاء	§
٧٨٠	...	...	...	...	الطعن فى التنبيه من وجه إليه	
٧٨١	...	...	...	...	طلب الحكم بصحة التنبيه من صدر منه	
٧٨٢	...	...	...	...	المبحث الثانى - التجديد الضمنى للإيجار	
٧٨٤	...	...	...	...	١ - كيف ينعقد التجديد الضمنى	§
٧٨٤	...	...	...	...	إيجاب وقبول ضمنيان	
٧٩٠	...	...	...	...	بعض فروض لا يتحقق فيها التجديد الضمنى	
٧٩٤	...	...	...	...	من يكون طرفا فى التجديد الضمنى	
٧٩٦	...	...	...	...	٢ - الآثار التى تترتب على التجديد الضمنى	§
٧٩٦	...	...	...	...	التجديد الضمنى إيجار جديد	
٨٠٠	...	...	...	...	شروط التجديد الضمنى هى نفس شروط الإيجار السابق	
٨٠٢	...	...	...	...	انتقال التأمينات العينية التى قدمها المستأجر دون التأمينات التى قدمها الغير	
٨٠٦	...	...	...	...	المدة فى التجديد الضمنى هى مدة غير معينة	

- § ٣ - كيف ينتهى التجديد الضمنى ٨٠٩
- وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية ٨٠٩
- جواز أن يعقب التجديد الضمنى تجديد ضمنى آخر ٨١٠
- الفرع الثانى - انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ٨١٠
- المبحث الأول - انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة ... ٨١١
- حالة ما إذا كان المستأجر هو الذى انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ٨١١
- المطلب الأول - وجود اتفاق يعين مصير الإيجار فى حالة
- انتقال ملكية العين المؤجرة ٨١٢
- الاتفاق بين المؤجر والمستأجر ٨١٢
- الاتفاق بين المؤجر والمشتري ٨١٤
- المطلب الثانى - عدم وجود اتفاق يعين مصير الإيجار فى حالة
- انتقال العين المؤجرة ٨١٥
- § ١ - للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ٨١٥
- تطبيق تشريعى لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ٨١٥
- (١) متى تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار إلى
- الخلف الخاص ٨١٦
- الشرط الأول - وجود خلف خاص ٨١٨
- الشرط الثانى - وجود عقد أنشأ التزامات وحقوقاً تعتبر من
- مستلزمات العين ٨٢٣
- الشرط الثالث - عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف
- الذى نقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص ٨٢٤
- الشرط الرابع - علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التى
- تنتقل إليه وقت انتقالها ٨٣٣
- (ب) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص ... ٨٣٤
- حلول الخلف الخاص محل المؤجر فى عقد الإيجار ٨٣٤
- حلول الخلف الخاص محل المؤجر فى التزاماته ٨٣٨
- حلول الخلف الخاص محل المؤجر فى حقوقه ٨٣٩

صفحة

§ ٢ - ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف

الناقل للملكية ٨٤٣

(أ) متلقى الملكية يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه ٨٤٥
مى تكون لمتلقى الملكية مصلحة في التمسك بعقد الإيجار بالرغم من

عدم نفاذه في حقه ٨٤٥

بقاء الإيجار وحلول متلقى الملكية محل المؤجر ٨٤٦

(ب) متلقى الملكية يتمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه ٨٤٦

علاقة متلقى الملكية بالمستأجر ٨٤٦

علاقة المؤجر الأصل بالمستأجر ٨٥٠

المبحث الثانى - انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ ٨٥٥

المطلب الأول - المبدأ العام فى انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ ٨٥٥

8 ١ - الشروط الواجب توافرها لقيام العذر الطارئ ٨٥٩

الشروط الواجب توافرها فى النظرية العامة ومدى انطباقها هنا ٨٥٩

الشرط الأول - أن يكون الإيجار معين المدة ٨٦٠

الشرط الثانى - أن يجد بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة ٨٦١

الشرط الثالث - أن تكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة ٨٦٢

الشرط الرابع - أن تجعل هذه الظروف تنفيذ الإيجار مرهقاً ٨٦٣

§ ٢ - الجزاء المترتب على قيام العذر الطارئ ٨٦٤

إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ٨٦٤

التنبه على الطرف الآخر بالإخلاء فى المواعيد القانونية ٨٦٥

تقاضى تعويض عادل - الحبس ٨٦٦

المطلب الثانى - تطبيقات تشريعية مختلفة لانتهاء الإيجار بالعدر

الطارئ ٨٦٧

موت المستأجر ٨٦٨

إعسار المستأجر ٨٧٥

تغيير الموظف أو المستخدم لمحل إقامته ٨٧٧

حاجة المؤجر للعين ٨٨١

عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين ٨٨٣

الباب الثانى

بعض أنواع الإيجار

الفصل الأول - إيجار الأماكن

تمهيد ٨٨٥

§ ١ - التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن ... ٨٨٥

عجالة تاريخية في التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن ... ٨٨٥
العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد صدور التقنين

المدنى الجديد ٨٨٨

التشريعات المعدلة لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ٨٩٠

طبيعة أحكام هذه التشريعات الاستثنائية ٨٩١

§ ٢ - نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار

الأماكن ٨٩٣

ما يخرج من هذا النطاق وما يدخل فيه ٨٩٣

(أ) ما يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ٨٩٥

ما سبق استبعاده ليخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ٨٩٥

الأراضي الفضاء ٨٩٧

المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية ٨٩٩

الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار ٩٠١

(ب) ما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ٩٠٥

الأماكن المؤجرة الموجودة في المناطق المبينة في الجدول المرافق

لقانون إيجار الأماكن ٩٠٥

الأماكن المؤجرة لشخص معنوى عام ٩١١

الأماكن المستولى عليها والأماكن المنزوع ملكيتها ٩١٢

الأحكام الاستثنائية التي تخضع لها الأماكن الداخلة في نطاق

تطبيق التشريعات الاستثنائية ٩١٥

صفحة

الفرع الأول - الأحكام الاستثنائية الموضوعية	٩١٥
المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة	٩١٥
المطلب الأول - كيفية تحديد الأجرة	٩١٦
§ ١ - تقسيم الأماكن بحسب تاريخ إنشائها	٩١٧
القسم الأول - الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤	٩١٨
تحديد أماكن القسم الأول	٩١٨
الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول	٩٢٠
أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي أجرة الأساس	٩٢٠
عناصر يجب تقويمها لتدخل في تقدير أجرة الأساس	٩٢٥
زيادة أجرة الأساس بنسب مئوية معينة	٩٣٣
مق تسرى الزيادة لتصل الأجرة إلى الحد الأقصى الذي سمح به القانون	٩٤٣
نحوار المستأجر بين قبول الزيادة وبين إنهاء الإيجار	٩٤٩
القسم الثاني - الأماكن التي أنشئت من أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء في	
إنشائها سابقا على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢	٩٥٠
تحديد أماكن القسم الثاني	٩٥٠
الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثاني	٩٥٦
الأجور المستحقة لغاية آخر شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢	٩٥٦
الأجور المستحقة من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢	٩٥٧
استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة	٩٦٠
القسم الثالث - الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وكان البدء	
في إنشائها سابقا على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨	٩٦٢
تحديد أماكن القسم الثالث	٩٦٢
الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثالث	٩٦٨
الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨	٩٦٨
الأجور المستحقة من أول يوليه سنة ١٩٥٨	٩٦٩
استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة	٩٧٣

في إنشائها سابقا على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ٩٧٤

تحدد أماكن القسم الرابع ٩٧٤

الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الرابع ٩٧٦

الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ ٩٧٦

الأجور المستحقة من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ ٩٧٧

استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة ٩٧٩

القسم الخامس - الأماكن التي أنشئت أو تنشأ منذ ١ نوفمبر سنة ١٩٦١ ٩٧٩

صاۋر تشریع جدید و هو التشریع الاخير ۹۷۹

تُخَيِّدُ أَمَا كُنَّ الْقَضْمُ الْخَامِسُ ٩٨٢

الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الخامس ٩٨٦

كيفية تقدير قيمة الأرض وقيمة المباني ٩٩١

الهيئات التي تقوم بتقدير قيمة الأرض وقيمة المباني وتوزيع مجموع

القيمتين على الوحدات المختلفة للمباني ٩٩٦

§ ۲ - تقسیم الأماكن بحسب مقدار أجورها ۱۰۰۱

القسم الأول - الأماكن التي لا تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة

جنيهاً في الشهر ١٠٠٣

تحدید أماكن القسم الأول ۱۰۰۳

مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الأول ١٠٠٤

القسم الثاني - الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات في

الشهر ولا تجاوز خمسة جنيهات ١٠٠٨

تحدد أماكن القسم الثاني ١٠٠٨

مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الثاني ١٠٠٩

القسم الثالث - الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على خمسة جنيهات

في الشهر ١٠١٣

عدم تخفيض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبي ... ١٠١٣

تطلب الثاني - الحزاء المترتب على مخالفة أحكام

تحديد الأجرة ١٠١٤

صفحة

- § ١ - إثبات مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ... ١٠١٤
- ما الذى يجب إثباته ... ١٠١٤
- إثبات أجرة الأساس ... ١٠١٥
- إثبات ما يجب تقويمه ليضاف إلى أجرة الأساس ... ١٠١٩
- تحايل المؤجر بتقاضى مبلغ إضافى فوق الأجرة (خلو الرجل) ... ١٠١٩
- § ٢ - الجزاء على مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ... ١٠٢٢
- الجزاء الجنائى ... ١٠٢٢
- الجزاء المدنى : ... ١٠٢٤
- بطلاق الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى فيما زادت فيه الأجرة
- على هذا الحد ... ١٠٢٥
- دعوى تخفيض الأجرة ... ١٠٢٧
- دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائدا على الحد الأقصى ... ١٠٣٦
- المبحث الثانى - الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار ... ١٠٤٣
- تأثر أسباب انتهاء الإيجار بأحكام قانون إيجار الأماكن ... ١٠٤٣
- المطلب الأول - أسباب انتهاء ألغيت ... ١٠٤٤
- § ١ - انقضاء مدة الإيجار ... ١٠٤٥
- امتداد الإيجار بحكم القانون ... ١٠٤٥
- مدة امتداد الإيجار ... ١٠٤٧
- الأثر الذى يترتب على موت المستأجر ... ١٠٤٩
- امتداد الإيجار بنفس شروط الإيجار الأصلى ... ١٠٥١
- القانون الواجب التطبيق فى امتداد الإيجار ... ١٠٥٢
- § ٢ - انتقال ملكية العين المؤجرة ... ١٠٥٣
- عدم اشتراط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على سند انتقال
- الملكية لسريانه فى حق المالك الجديد ... ١٠٥٣
- سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الامتداد بحكم القانون ... ١٠٥٤
- سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الحد الأقصى للأجرة ... ١٠٥٥

صفحة

المطلب الثاني - أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت ١٠٥٥

الأسباب التي ينتهي بها الإيجار مذكورة على سبيل الحصر ... ١٠٥٥

حصر أسباب الانتهاء يعتبر من النظام العام ... ١٠٥٧

تقسيم أسباب الانتهاء الستة إلى طائفتين ... ١٠٥٧

§ ١ - أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء

مدته الأصلية ... ١٠٥٩

١ - عدم وفاء المستأجر بالأجرة ... ١٠٥٩

تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة ... ١٠٥٩

إجراءات طلب الإخلاء - مراحل ثلاث : ... ١٠٦٤

المرحلة الأولى - تكليف المستأجر بالوفاء ... ١٠٦٥

المرحلة الثانية - انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف

دون وفاء ... ١٠٧١

المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء ... ١٠٧٤

٢ - إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن ... ١٠٨٠

(أ) شروط طلب الإخلاء - حالتان استثنائيتان ... ١٠٨٤

الشرط الأول - التأجير من الباطن ... ١٠٨٤

الشرط الثاني - بغير إذن من المالك ... ١٠٨٩

الحالة الاستثنائية الأولى - إجارة الوقف ... ١٠٩٣

الحالة الاستثنائية الثانية - بيع المصنع أو المتجر ... ١٠٩٥

(ب) إجراءات طلب الإخلاء ... ١٠٩٨

٣ - استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة

أو تضر بمصلحة المالك ... ١١٠٠

السبب الأول - استعمال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار

المعقولة ... ١١٠٠

السبب الثاني - استعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك ... ١١٠٦

إجراءات طلب الإخلاء ... ١١٠٩

٤ - أيلولة المكان للسقوط ... ١١١٠

صفحة

الفرض الأول - المكان لا يقبل الترميم ولا بد من هدمه ١١١٠

الفرض الثاني - المكان يقبل الترميم ولا ضرورة للهدم ١١١٢

§ ٢ - أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء

مدته الأصلية وامتداده بحكم القانون ١١١٤

١ - رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه ١١١٤

(أ) شروط طلب الإخلاء ١١١٥

الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية ١١١٦

الشرط الثاني - المكان لم يؤجر بقصد استعماله لدور التعليم ١١٢٢

الشرط الثالث - موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم ... ١١٢٣

الشرط الرابع - إعادة البناء بشكل أوسع ١١٢٩

(ب) إجراءات طلب الإخلاء ١١٣٤

(ج) واجبات المالك بعد الإخلاء والجزاء عليها ١١٣٨

٢ - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ١١٤٣

(أ) شروط طلب الإخلاء ١١٤٤

الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية ١١٤٤

الشرط الثاني - المكان مؤجر للسكنى ١١٤٦

الشرط الثالث - المكان غير مؤجر لشخص معنوى عام أو بقصد

استعماله مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية ... ١١٤٧

الشرط الرابع - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه

أو بأحد أولاده ١١٤٩

(أ) قيام ضرورة ملجئة ١١٤٩

ما يعتبر ضرورة ملجئة : ١١٥٦

انتزاع مسكن المؤجر ١١٥٦

المرض ١١٥٧

الزواج ١١٥٨

الخطبة ١١٦١

الطلاق ١١٦٥

التغيرات التي تطرأ على حياة الأسرة ١١٦٦

صفحة

نقل الموظف	١١٦٧
إحالة الموظف إلى المعاش	١١٦٩
ما لا يعتبر ضرورة ملجئة	١١٧٠
بيع المالك مسكنه	١١٧٠
رغبة المالك في الانتقال إلى البلد الذي فيه العين المؤجرة	١١٧٠
اضطرار المالك إلى اتخاذ مسكن بأجرة مرتفعة	١١٧١
(٢) الضرورة الملجئة تقوم بالمؤجر	١١٧٢
(٣) شغل المؤجر المكان بنفسه أو بأحد أولاده	١١٧٨
(٤) جراز نزول المؤجر مقدماً عن هذا الحق	١١٨٣
(ب) إجراءات طلب الإخلاء	١١٨٤
المرحلة الأولى - التنبيه على المستأجر بالإخلاء	١١٨٤
المرحلة الثانية - انقضاء مهلة معينة للإخلاء	١١٨٧
المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد :	١١٨٩
دعوى الإخلاء	١١٩٠
دعوى الطرد	١١٩٦
(هـ) واجبات المؤجر بعد الإخلاء والجزاء عليها	١١٩٨

المبحث الثالث - قيود مفروضة على المؤجر وأخرى مفروضة

على المستأجر	١٢٠١
الهدف من هذه القيود	١٢٠١
المطلب الأول - قيود مفروضة على المؤجر	١٢٠٣
١ - عدم ترك المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر	١٢٠٣
٢ - الأولوية للموظف المنقول	١٢٠٦
٣ - تحريم احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد	١٢٠٨
المطلب الثاني - قيود مفروضة على المستأجر	١٢١٠
١ - تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد	١٢١١
٢ - إلزام الموظف المنقول من بلد بإخلاء مسكنه فيه	١٢١٤

صفحة

الفرع الثاني - الأحكام الاستثنائية الإجرائية ١٢١٦

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بالاختصاص ١٢١٧

§ ١ - تحديد المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع

الاستثنائي ١٢١٨

أهمية تحديد هذه المنازعات وكيف تحدد ١٢١٨

(أ) المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ... ١٢٢٠

١ - الحد الأقصى للأجرة - دعاوى الأجرة ١٢٢١

٢ - انتهاء الإيجار - دعاوى الإخلاء ١٢٢٢

٣ - القيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر - دعاوى

التأجير على المؤجر ودعاوى إخراج المستأجر لتعدد سكنه

أو لنقله من البلد ١٢٢٥

(ب) المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ١٢٢٦

§ ٢ - قواعد الاختصاص في المنازعات الناشئة عن تطبيق

أحكام التشريع الاستثنائي ١٢٣١

(أ) الاختصاص النوعي ١٢٣١

الاختصاص النوعي في مسائل الإيجار بحسب أحكام القواعد العامة ١٢٣١

اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية ١٢٣٣

(ب) الاختصاص المحلي ١٢٣٩

المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بالإجراءات ١٢٤١

§ ١ - الإجراءات المبسطة ١٢٤١

(أ) الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى ١٢٤١

(ب) وجوب الفصل في النزاع على وجه الاستعجال ١٢٤٥

§ ٢ - الإجراءات العادية ١٢٤٧

حضور الخصوم وغيابهم ١٢٤٧

الدفع وإجراءات الإثبات ١٢٤٨

صفحة

اتساع نطاق الحصومة	١٢٤٩
انقضاء الدعوى دون حكم	١٢٥١
الحكم الذى يصدر فى الدعوى	١٢٥٢
التنفيذ	١٢٥٣

المبحث الثالث - الحكم الصادر فى منازعة إيجارية نهائى

لا يقبل أى طعن	١٢٥٤
§ ١ - ما يشترط فى الحكم ليكون نهائيا	١٢٥٤
الشرط الأول - أن يكون الحكم صادرا من محكمة كلية	١٢٥٤
الحكم الصادر من محكمة جزئية	١٢٥٥
الحكم الصادر من محكمة استئناف	١٢٥٦
الشرط الثانى - أن يكون الحكم صادرا فى منازعة إيجارية	١٢٥٧
§ ٢ - عدم قابلية الحكم لأى طعن	١٢٦٠
(أ) وجوه الطعن العادية	١٢٦٠
المعارضة	١٢٦١
الاستئناف	١٢٦٢
(ب) وجوه الطعن غير العادية	١٢٦٢
النقض	١٢٦٣
التماس إعادة النظر	١٢٦٥
(ج) دعوى البطلان المبتدأة	١٢٦٧
(د) تصحيح الحكم وتفسيره	١٢٧٠
(هـ) اعتراض الخارج عن الحصومة	١٢٧٢

الفصل الثانى - إيجار الأراضى الزراعية

الفرع الأول - الإيجار العادى للأراضى الزراعية

النصوص التى تنطبق على إيجار الأراضى الزراعية وما تتناوله

هذه النصوص	١٢٧٩
------------	------

صفحة

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بأركان الإيجار ١٢٨٤

§ ١ - انعقاد الإيجار بالكتابة ١٢٨٤

الكتابة للانعقاد لا للإثبات ١٢٨٤

الشكل المطلوب وحكمته ١٢٨٥

جزاء الإخلال بالشكل ١٢٨٦

§ ٢ - الحد الأدنى للمدة ١٢٨٨

الحد الأدنى للمدة ثلاث سنوات زراعية ١٢٩٠

المتعاقدان اتفقا على مدة معينة ١٢٩٢

المتعاقدان لم يعينا مدة للإيجار ١٢٩٤

§ ٣ - الحد الأقصى للأجرة ١٢٩٥

الحد الأقصى للأجرة سبعة أمثال الضريبة الأصلية ١٢٩٧

عدم سريان الحد الأقصى للأجرة على إيجار الحدائق وأراضي المشاتل

والزهور ١٣٠٢

جزاء الإخلال بالحد الأقصى للأجرة ١٣٠٣

المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بآثار الإيجار ١٣٠٥

المطلب الأول - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر ١٣٠٥

§ ١ - الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها ١٣٠٥

الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة - الموائى والأدوات الزراعية ١٣٠٥

الأحكام المتعلقة بصيانة الأرض المؤجرة ١٣١٠

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة ١٣١٢

الفرض الأول - تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو بلدها أو هلاك البذر ... ١٣١٢

الفرض الثاني - هلاك المحصول قبل حصاده ١٣١٧

الفرض الثالث - هلاك المحصول بعد حصاده ١٣٢٧

صفحة

المطلب الثاني - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر ... ١٣٢٩

§ ١ - الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين

واستعمالها الاستعمال المألوف ... ١٣٣٠

الالتزام باستغلال الأرض الاستغلال المألوف وبإبقائها صالحة للإنتاج ١٣٣٠

العناية بالمواشي والأراضي الزراعية ... ١٣٣٢

جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال

المألوف ... ١٣٣٦

التزام المستأجر بالقيام بالإصلاحات التأجيرية ... ١٣٣٨

§ ٢ - الأحكام المتعلقة - بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض

بنفسه وبوجوب ألا يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين ١٣٤٠

التكييف الصحيح لهذا الوجوب ... ١٣٤٠

(أ) وجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه ... ١٣٤١

(ب) وجوب ألا يجمع المستأجر في حيازته أكثر من مقدار معين ... ١٣٤٦

المبحث الثالث - الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار ... ١٣٥٠

§ ١ - الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون ١٣٥٠

تتابع التشريعات الموقته لد الإيجار بحكم القانون ... ١٣٥٠

أحكام امتداد الإيجار ... ١٣٥٥

§ ١ - الأحكام المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج

الغلة وبواجبه في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها ١٣٥٦

حق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج الغلة ... ١٣٥٦

واجب المستأجر في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها ... ١٣٦٠

الفرع الثاني - المزارعة ... ١٣٦٤

تعريف المزارعة وتكييفها ... ١٣٦٤

ما يسرى على المزارعة من أحكام ... ١٣٦٧

صفحة

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بأركان المزارعة ... ١٣٦٩

التراضى ... ١٣٦٩

العين المؤجرة ... ١٣٧٠

المدة ... ١٣٧١

الأجرة ... ١٣٧٣

المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بآثار المزارعة ... ١٣٨٠

§ ١ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر ... ١٣٨٠

تسليم الأرض المؤجرة - المواشى والأدوات الزراعية ... ١٣٨٠

تعهد الأرض المؤجرة بالصيانة ... ١٣٨٣

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر ... ١٣٨٤

العناية بالزراعة والمحافظة على الأرض وملحقاتها ... ١٣٨٤

القيام بالإصلاحات التأجيرية ... ١٣٨٩

عدم جواز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ... ١٣٩٠

وجوب ألا يجمع المزارع في حيازته أكثر من خمسين فدناً ... ١٣٩٢

المبحث الثالث الأحكام المتعلقة بانتهاء المزارعة ... ١٣٩٣

امتداد المزارعة بحكم القانون - إحالة ... ١٣٩٣

حق المزارع في البقاء إلى أن تنضج الغلة وواجبه في السماح لخلفه بتهيئة

الأرض وبذرها - إحالة ... ١٣٩٣

انتهاء المزارعة بموت المستأجر ... ١٣٩٤

ما يترتب على انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها ... ١٣٩٧

الفصل الثالث - إيجار الوقف وعقود الحكر

والإيجارين وخلق الانتفاع

الفرع الأول - إيجار الوقف ... ١٤٠٢

أحكام إيجار الوقف مصدرها الشريعة الإسلامية ... ١٤٠٢

نطاق تطبيق أحكام الوقف ... ١٤٠٥

صفحة

§ ١ — من له الحق في إيجار الوقف ... ١٤٠٧

ولاية إيجار الوقف ... ١٤٠٧

ولاية قبض الأجرة ... ١٤١٠

§ ٢ — من له الحق في استئجار الوقف ... ١٤١٣

أى مستأجر يتعاقد معه الناظر ... ١٤١٣

الأحكام الخاصة بناظر الوقف وأصوله وفروعه ... ١٤١٤

§ ٣ — أجرة الوقف ... ١٤١٦

لا يجوز أن يكون في الأجرة غبن فاحش ... ١٤١٨

يقدر أجر المثل وقت العقد ولا يمتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك ... ١٤٢١

§ ٤ — مدة إيجار الوقف ... ١٤٢٣

لا يجوز أن تزيد مدة إيجار الوقف على ثلاث سنوات ... ١٤٢٣

حكم إيجار الوقف إذا زادت مدته على ثلاث سنوات ... ١٤٢٧

استثناء أن يجوز فيهما إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ... ١٤٢٩

العبرة في هذه القيود بأن تكون العين وقفاً عند إبرام الإيجار ... ١٤٣٢

الفرع الثانى — عقود الحكر والإيجارتين وخلو الانتفاع ... ١٤٣٣

الإيجارات طويلة المدة ... ١٤٣٣

منشأ الإيجارات طويلة المدة في مصر وفي البلاد الإسلامية الأخرى ... ١٤٣٦

حق القرار في مشروع النقنين المدنى ... ١٤٣٩

حقوق الحكر والإيجارتين وخلو الانتفاع ... ١٤٤١

المبحث الأول — عقد الحكر ... ١٤٤٣

§ ١ — أركان الحكر ... ١٤٤٣

(١) التراضى في الحكر ... ١٤٤٣

(٢) العين المحتكرة ... ١٤٤٨

(٣) المدة في الحكر ... ١٤٥١

(٤) الأجرة في الحكر ... ١٤٥٦

طريقة تصقيع الحكر ... ١٤٦٠

صفحة

§ ٢ - أثار الحكر ١٤٧١

حقوق المحتكر والتزاماته ١٤٧١

حق الحكر في الأرض المحتكرة ١٤٧١

حق الملكية في البناء والغراس ١٤٧٥

التزام المحتكر بدفع الأجرة ١٤٧٦

التزام المحتكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال ١٤٧٩

§ ٣ - انتهاء الحكر ١٤٨١

(١) انتهاء الحكر بإفقضاء الأجل ١٤٨٢

الأحكار الحديدية المنشأة منذ العمل بالتقنين المدنى الجديد ... ١٤٨٢

الأحكار القديمة المنشأة قبل العمل بالتقنين المدنى الجديد ... ١٤٨٢

(ب) انتهاء الحكر لأسباب خاصة به ١٤٨٣

(١) موت المحتكر قبل أن يبني أو يفرس ١٤٨٣

(٢) زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة ١٤٨٤

تسوية حساب البناء أو الغراس عند انتهاء الحكر ... ١٤٨٦

(٣) صدور قرار إدارى بإنهاء الحكر القائم على وقف خيرى ... ١٤٨٨

(ج) انتهاء الحكر لأسباب ترجع إلى القواعد العامة ١٤٩١

(١) اتحاد الذمة ١٤٩١

(٢) هلاك الأرض المحتكرة أو نزع ملكيتها ١٤٩٤

(٣) عدم الاستعمال ١٤٩٥

المبحث الثانى - عقد الإيجارين وعقد خلو الانتفاع ... ١٤٩٦

§ ١ - عقد الإيجارين ١٤٩٦

خاصية عقد الإيجارين ١٤٩٦

الأحكام التى تسرى على عقد الإيجارين ١٤٩٨

§ ٢ - عقد خلو الانتفاع ١٤٩٩

خاصية عقد خلو الانتفاع ١٤٩٩

الأحكام التى تسرى على عقد خلو الانتفاع ١٥٠٢

عقد العارية

تمهيد

التعريف بعقد العارية	١٥٠٧
مخفئات عقد العارية	١٥٠٨
تمييز العارية عن بعض ما تلتبس به من العقود	١٥١١
التنظيم التشريعي لعقد العارية	١٥١٣
أهم الفروق بين التقنين المدني الجديد والتقنين المدني القديم في العارية	١٥١٣
خطة البحث	١٥١٤

الفصل الأول - أركان العارية

الفرع الأول - التراضي في عقد العارية	١٥١٥
المبحث الأول - شروط الانعقاد	١٥١٥
توافق الإيجاب والقبول كاف في عقد العارية	١٥١٥
إثبات العارية	١٥١٧
المبحث الثاني - شروط الصحة	١٥١٧
الأهلية في عقد العارية	١٥١٧
عيوب الإرادة في عقد العارية	١٥١٩
الفرع الثاني - المحل والسبب في عقد العارية	١٥١٩
الشروط الواجب توافرها في الشيء المعار	١٥١٩
الأشياء التي تجوز إعارتها	١٥٢٠
السبب في عقد العارية	١٥٢١

الفصل الثانى - آثار العارية

الفرع الأول - التزامات المعير ١٥٢٢

المبحث الأول - التسليم ١٥٢٢

التسليم التزام فى ذمة المعير ١٥٢٣

تبعة هلاك الشئ المعار ١٥٢٤

التزام المعير بترك الشئ للمستعير طول مدة العارية ١٥٢٥

المبحث الثانى - رد المصروفات ١٥٢٦

أنواع المصروفات التى يقوم المستعير بإئتها ١٥٢٧

المصروفات الضرورية لحفظ الشئ من الهلاك ١٥٢٨

المصروفات النافعة ١٥٢٩

حق الحبس ١٥٣٠

المبحث الثالث - ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية ١٥٣١

الأصل عدم ضمان المعير للاستحقاق والعيوب الخفية ١٥٣٢

حالتان استثنائيتان يضمن فيهما المعير الاستحقاق والعيوب الخفية ١٥٣٢

حق الحبس ١٥٣٤

الفرع الثانى - التزامات المستعير ١٥٣٥

المبحث الأول - استعمال الشئ المعار على الوجه الواجب ١٥٣٥

كيفية استعمال الشئ المعار ١٥٣٨

مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة ١٥٣٩

عدم جواز النزول عن الاستعمال للغير ١٥٤٠

المبحث الثانى - المحافظة على الشئ المعار ١٥٤١

التزام المستعير بالمحافظة على الشئ التزام بإبدل عناية ١٥٤٣

الجمع فى العارية بين المعيارين الشخصى والمادى ١٥٤٤

الفصل الثالث - انتهاء العارية

العارية لا تلزم المستعير وتلزم المغير ١٥٥٢

الفرع الأول - انتهاء العارية بانقضاء الأجل ١٥٥٢

فروض ثلاثة لانقضاء الأجل : ١٥٥٣

المتعاقدان اتفقا على أجل معين ١٥٥٤

المتعاقدان لم يتفقا على أجل معين ولكنهما اتفقا على الغرض من العارية ١٥٥٤

المتعاقدان لم يتفقا لا على أجل ولا على غرض معين ١٥٥٤

الفرع الثاني - انتهاء العارية قبل انقضاء الأجل ١٥٥٥

انتهاء العارية بسقوط الأجل : ١٥٥٦

حاجة المغير العاجلة للشيء المعار ١٥٥٦

إعسار المستعير ١٥٥٧

موت المستعير ١٥٥٧

انتهاء العارية بالفسخ ١٥٥٨

القاهرة
مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر
١٩٦٣



Bibliotheca Alexandrina



0423745